



Компания Стандарт Оценка

ОТЧЕТ № 2026-108

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного и иного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:5, общая площадь 1 500 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:86, общая площадь 1 000 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4А; Жилой дом, назначение жилой дом, общая площадь 438,4 кв. м., кадастровый номер: 50:26:0191005:278, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русскоеполе, дом 4.

Заказчик:

Общество с ограниченной
ответственностью
«Аграркредит Эссет
Менеджмент Раша»

Дата оценки:

31.07.2026 г.

Дата составления отчета:

31.07.2026 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	9
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ	9
4.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТОВ И ОРГАНИЗАЦИЙ.....	10
4.5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	14
8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	16
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
9.1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ, МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР	77
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	88
10.1. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МОСКВА, ТАО	90
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ).....	94
12. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	95
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	97
13.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	97
13.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	99
13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	100
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ)	100
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	120
16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ ОЦЕНЩИКА.....	122
17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	123
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	124



1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № 2026-108 «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного и иного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:5, общая площадь 1 500 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:86, общая площадь 1 000 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4А; Жилой дом, назначение жилой дом, общая площадь 438,4 кв. м., кадастровый номер: 50:26:0191005:278, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русскоеполе, дом 4.

Произведено определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

- **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного и иного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:5, общая площадь 1 500 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4;
- **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:86, общая площадь 1 000 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4А;
- **Жилой дом**, назначение жилой дом, общая площадь 438,4 кв. м., кадастровый номер: 50:26:0191005:278, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русскоеполе, дом 4.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 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)»; «Оценка недвижимости» (ФСО № 7); «Свод стандартов и правил Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол Совета «СРОО «ЭС» № 60/2022 от «07» ноября 2022г.);

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объектов оценки для заключения договора купли-продажи.

Дата оценки: 31.07.2026 года

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 31.07.2026 составляет:¹

37 785 000 (тридцать семь миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч) рублей, в т.ч.:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного и иного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:5, общая площадь 1 500 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4	12 254 000
земельный участок , категория земель: земли населенных	8 169 000

¹В соответствии со ст. 149 НК РФ не подлежит обложению НДС (освобождается от налогообложения) на территории РФ.



пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:86, общая площадь 1 000 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4А	
Жилой дом , назначение жилой дом, общая площадь 438,4 кв. м., кадастровый номер: 50:26:0191005:278, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русскоеполе, дом 4.	17 362 000

Оценщиком не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и юридических прав на оцениваемое имущество. Отчет об оценке содержит описание оцениваемого актива, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения стоимости, описание этапов проведенного анализа, обоснование полученных результатов. Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей

Развернутая характеристика «объекта оценки» приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества. Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор ООО "КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА"



И.С. Бабулевич

А.В. Бабулевич



2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица № 1

Показатель	Характеристика
Сведения согласно ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ	
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор № 2026-108 об оказании услуг по оценке от 25.06.2026 года
Дата составления и порядковый номер отчета	№ 2026-108 от 31.07.2026 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного и иного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:5, общая площадь 1 500 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4; - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:86, общая площадь 1 000 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4А; - Жилой дом, назначение жилой дом, общая площадь 438,4 кв. м., кадастровый номер: 50:26:0191005:278, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русскоеполе, дом 4.
Сведения об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки	Право собственности: Закрытое акционерное общество Небанковская кредитная организация "Аграркредит", ИНН: 9710021918 Ограничения (обременения): земельный участок – не зарегистрировано Жилой дом – не зарегистрировано
Дата оценки	31.07.2026 года
Период проведения оценки	25.06.2026 г - 31.07.2026 года

Согласование результатов оценки, при применении различных подходов к оценке

Наименование оцениваемого объекта		Величина рыночной стоимости, рассчитанная с применением:			Итоговая величина рыночной стоимости, рассчитанная путем согласования результатов, руб.
		сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода	
1	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного и иного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:5, общая площадь 1 500 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4	12 254 000	Не применялся	Не применялся	12 254 000
2	- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:86, общая площадь 1 000 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево,	8 169 000	Не применялся	Не применялся	8 169 000



	ул. Русское поле, уч. Владение 4А				
3	Жилой дом , назначение жилой дом, общая площадь 438,4 кв. м., кадастровый номер: 50:26:0191005:278, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русскоеполе, дом 4.	17 362 000	Не применялся	Не применялся	17 362 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки

37 785 000 (тридцать семь миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч) рублей, в т.ч.:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного и иного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:5, общая площадь 1 500 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4	12 254 000
- земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:86, общая площадь 1 000 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4А	8 169 000
Жилой дом , назначение жилой дом, общая площадь 438,4 кв. м., кадастровый номер: 50:26:0191005:278, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русскоеполе, дом 4.	17 362 000

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан (или сдан в аренду) по указанной стоимости (ставке).
- Заказчик и Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей и может быть использован Заказчиком в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО 1)», все прогнозы и расчеты, сделанные в Отчете, базируются на существующей момент оценки рыночной ситуации и могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор ООО "КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА"

И.С. Бабулевич

А.В. Бабулевич



3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 2

Показатель	Характеристика
Объект оценки, включая права на объект оценки	- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного и иного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:5, общая площадь 1 500 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:86, общая площадь 1 000 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4А; - Жилой дом, назначение жилой дом, общая площадь 438,4 кв. м., кадастровый номер: 50:26:0191005:278, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русскоеполе, дом 4. Право собственности: Закрытое акционерное общество Небанковская кредитная организация "Аграркредит", ИНН: 9710021918
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Объект оценки рассматривается как единое целое и не имеет составных частей
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право собственности: Закрытое акционерное общество Небанковская кредитная организация «Аграркредит», ИНН: 9710021918 Ограничения (обременения): не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для заключения договора купли-продажи
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о предполагаемом использовании (предполагается сделка с объектом оценки); Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами Дата оценки 31.07.2026 года; Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	31.07.2026 года
Дата осмотра	30.07.2026 года Осмотр объекта оценки производился представителем оценщика (Фотограф Александр Щипкин +7 929 670-73-23)
Специальные допущения	Отсутствуют
Допущения и ограничения	Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.



	Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписки из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71271946 Выписка из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71272500 Выписка из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71271539
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Форма составления отчета	Электронный; Бумажный
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Фотограф Александр Щипкин +7 929 670-73-23

**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

Данный раздел приводится в соответствии с Федеральным стандартом оценки № VI «Отчет об оценке», обязательным к применению, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200

4.1. Сведения о Заказчике

Таблица № 3

Показатель	Характеристика
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аграркредит Эссет Менеджмент Раша» Сокращенное наименование: ООО «Аграркредит Эссет Менеджмент Раша»
Реквизиты	ИНН/КПП 9710021918/771001001 ОГРН 5167746445565 115184, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ, ПЕР БОЛЬШОЙ ОВЧИННИКОВСКИЙ, Д. 16 Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 55 Р/с 40702810400000002919 В Банк «МБА-МОСКВА» ООО К/с 30101810000000000502 БИК 044525502

4.2. Сведения об Оценщике

Таблица № 4

Показатель	Характеристика
Оценщик	Бабулевич Инна Сергеевна
Электронная почта	Babulevich.inna@yandex.ru
Номер телефона	89607190802
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом специалиста № 1077050390410 выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Государственный университет управления» г. Москва от 26.06.2015 года по программе «Менеджмент организации» со специализацией «Оценка и управление собственностью».
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Свидетельство о членстве №1974 от 07.09.2020 года, номер в реестре 1974, включена в реестр членов от 21.03.2016 года).
Информация о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №037228-1 от 24.05.2024 г.;
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия», полис действует с 18.11.2025 года по 17.11.2026 года. Полис № 922/2914517834. Страховая сумма 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	С 2015 года.

4.3. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Таблица № 5

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ СТАНДАРТ ОЦЕНКА»
Юридический адрес	600017, Владимирская область, город Владимир, ул. Зеленая, д. 1а, оф.



	2.04
ОГРН	№ 1193328010083, дата присвоения 09.10.2019 года
ИНН / КПП	3329096887 / 332801001
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис №922/2895948430, выдан САО "Ресо-Гарантия", страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 10.10.2025, срок действия: с 14.10.2025 по 13.10.2026 г.

Страхование ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности подтверждается:

- Страховой полис №922/2895948430, выдан САО "Ресо-Гарантия", страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 10.10.2025, срок действия: с 14.10.2025 по 13.10.2026 г.
- Гражданская ответственность застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия», полис действует с 18.11.2025 года по 17.11.2026 года. Полис № 922/2914517834. Страховая сумма 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.

4.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки специалистов и организаций

В ходе проведения осмотра объектов оценки был привлечён фотограф Александр Щипкин. Контактный телефон: +7 929 670-73-23.

4.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим ООО «Компания Стандарт Оценка» и Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

ООО «Компания Стандарт Оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.



5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При проведении оценки Оценщиком сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик.
2. Оценщик не несет ответственность за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации.
4. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
5. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
6. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
7. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и право устанавливающих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта недвижимости.
10. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно. Итоговые значения получены при использовании округленных показателей.
11. Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
12. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.
13. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
14. В приложении к настоящему отчету включены документы (выкопировки из них), использованные оценщиками при проведении расчетов.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.



Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляют собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
4. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объекта оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
7. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
8. Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
9. Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный Закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»• (с изменениями и дополнениями), являющегося основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ;

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).

Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

«Свод стандартов и правил Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол Совета «СРОО «ЭС» № 60/2022 от «07» ноября 2022г.

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 - не использовались в связи с неприменимостью к оцениваемому объекту.



7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», а также используемым Федеральным стандартам оценки (ФСО).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Согласно статье 5 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» (с изм. И доп.) к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость), в соответствии с ГК РФ, относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом

Цена- это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки- это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N II)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке- это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)- это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование



результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.



8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки» ФСО № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, описывает основные этапы процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)

Структура настоящего отчета сформирована в соответствии с действующими законами и нормативными документами, а именно:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в действующей редакции).
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).
- «Свод стандартов и правил Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол Совета «СРОО «ЭС» № 60/2022 от «07» ноября 2022г.)



9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По Договору об оказании услуг по оценке № 2026-108 от 25.06.2026 года объектом оценки является недвижимое имущество, а именно:

- **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного и иного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:5, общая площадь 1 500 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4;
- **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:86, общая площадь 1 000 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4А;
- **Жилой дом**, назначение жилой дом, общая площадь 438,4 кв. м., кадастровый номер: 50:26:0191005:278, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русскоеполе, дом 4.

Доступные для оценщика документы:

Выписки из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71271946

Выписка из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71272500

Выписка из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71271539

Описание оцениваемого объекта

Таблица № 6

земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0191005:5

Показатель	Значение	Источник информации
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Вид права	Право собственности: Закрытое акционерное общество Небанковская кредитная организация "Аграркредит"	Выписки из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71271946
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Физические свойства		
Размер участка, кв.м.	1 500	Выписки из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71271946
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение В соответствии с ФСО № 7 «Оценка недвижимости» земельный участок оценивается как условно свободный, с коммуникациями, проходящими по границе.	Информация предоставленная заказчиком и визуальный осмотр
Наличие деревьев, газона	имеется	
Наличие улучшений (строения)	Жилой дом, хоз. постройки, гараж	
Рельеф, форма	Ровная, прямоугольная	
Характеристика местоположения		
Адрес объекта	г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4	Выписки из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71271946
Плотность застройки	Средняя	Информация предоставленная



Тип застройки окружения	Жилая застройка	заказчиком и визуальный осмотр
Характеристика доступности	Доступность высокая, имеется возможность проезда на личном транспорт	
Прочие характеристики Объекта оценки		
Категория земель	земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного и иного строительства	
Фактическое использование	для индивидуального жилищного и иного строительства	
Информация об износе	Не подвержен износу	
Информация об устареваниях	Не подвержен устареванию	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены	

Таблица № 7

земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0191005:86

Показатель	Значение	Источник информации
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Вид права	Право собственности: Закрытое акционерное общество Небанковская кредитная организация "Аграркредит"	Выписка из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71272500
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Физические свойства		
Размер участка, кв.м.	1 000	Выписка из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71272500
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение В соответствии с ФСО № 7 «Оценка недвижимости» земельный участок оценивается как условно свободный, с коммуникациями, проходящими по границе.	Информация предоставленная заказчиком и визуальный осмотр
Наличие деревьев, газона	имеется	
Наличие улучшений (строения)	Жилой дом, хоз. постройки, гараж	
Рельеф, форма	Ровная, прямоугольная	
Характеристика местоположения		
Адрес объекта	г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4А	Выписка из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71272500
Плотность застройки	Средняя	Информация предоставленная



Тип застройки окружения	Жилая застройка	заказчиком и визуальный осмотр
Характеристика доступности	Доступность высокая, имеется возможность проезда на личном транспорт	
Прочие характеристики Объекта оценки		
Категория земель	земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного и иного строительства	
Фактическое использование	для индивидуального жилищного и иного строительства	
Информация об износе	Не подвержен износу	
Информация об устареваниях	Не подвержен устареванию	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены	

Таблица № 8

Жилой дом

Показатель	Значение	Источник информации
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Вид права	Право собственности: Закрытое акционерное общество Небанковская кредитная организация "Аграркредит"	Выписка из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71271539
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Физические свойства объекта оценки		
Адрес объекта	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русское поле, дом 4	Выписка из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71271539 Данные визуального осмотра и устная информация данная Заказчиком
Тип здания	Жилой дом	
Назначение	Жилое	
Площадь, кв.м.	438,4	
Этажность	2, в том числе подземных 0	
Материал стен	Каркасно-обшивные	
Год постройки	2004	
Прочие характеристики Объекта оценки		
Текущее использование	Жилой дом	Данные визуального осмотра и устная информация данная Заказчиком
Наличие/отсутствие дефектов конструктивных элементов	Отсутствуют	
Техническое состояние	Стандартная отделка	
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	
Физический износ дома	19%	Износ рассчитывается методом



		срока жизни
Качество устройства двора	обустроено	Данные визуального осмотра и устная информация данная Заказчиком
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены	

Показатель	Описание или характеристика показателя
Количество этажей	3, в том числе подземных 0
Площадь, кв. м: общая	438,4
Вид из окон	Во двор

9.1. Фотографии объекта оценки





































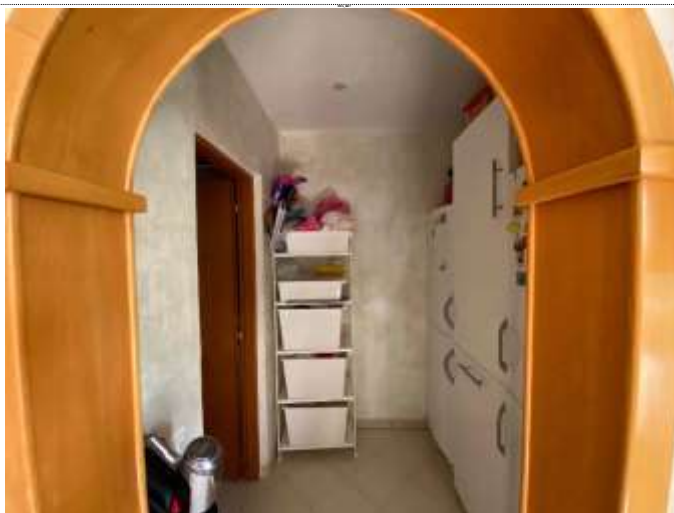






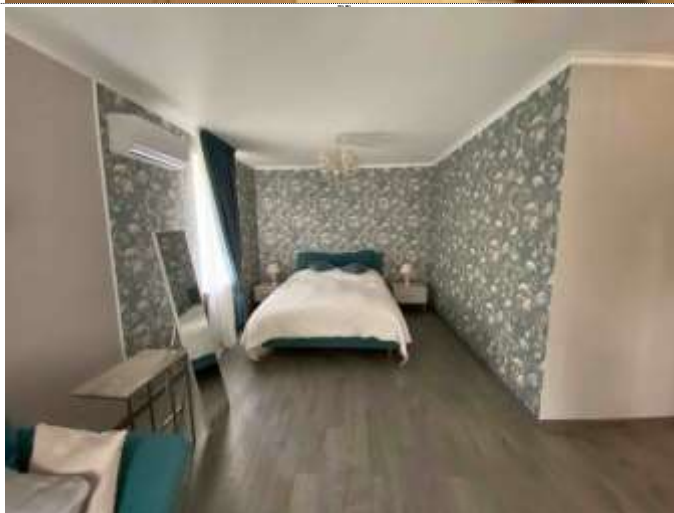


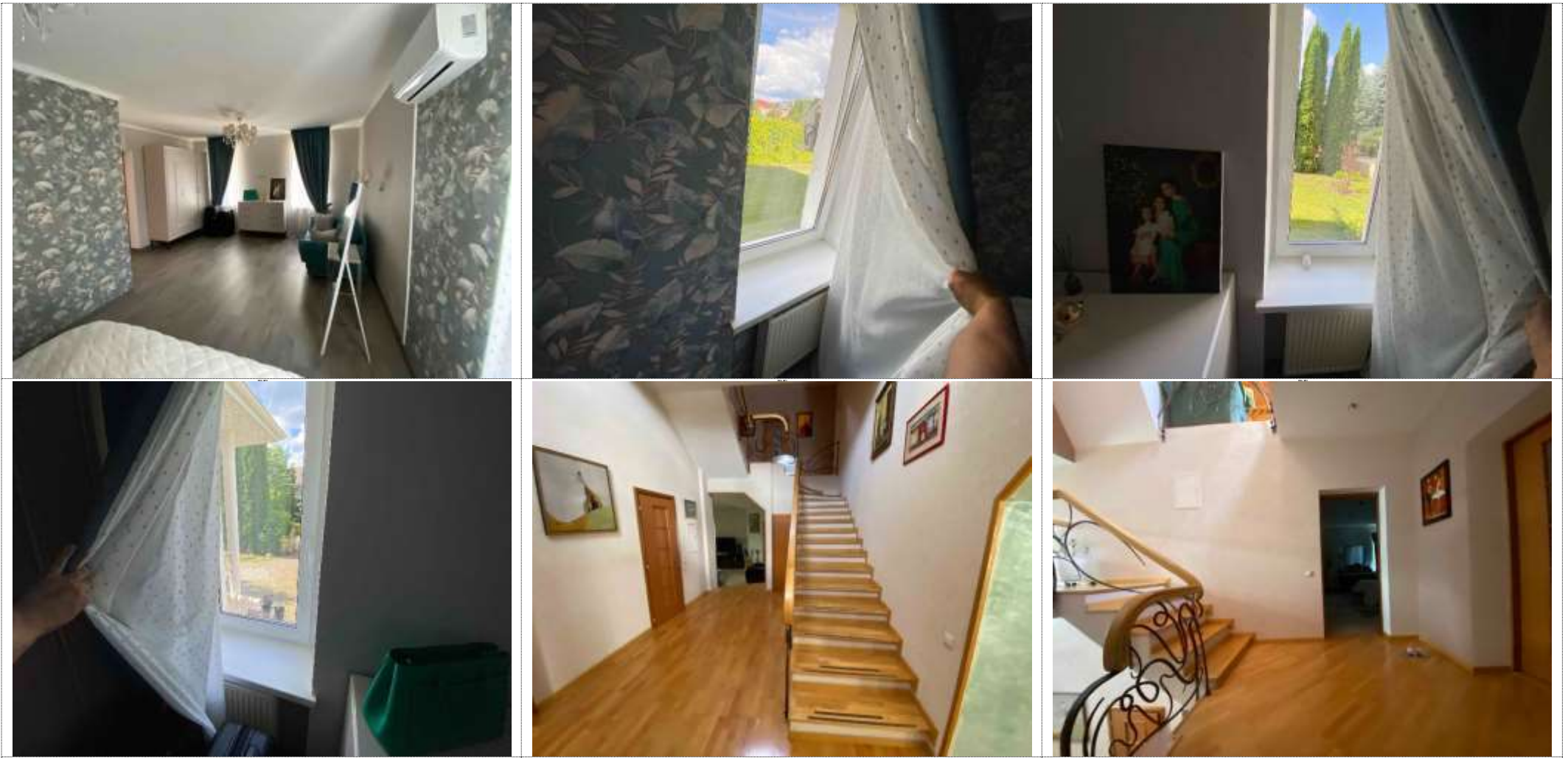


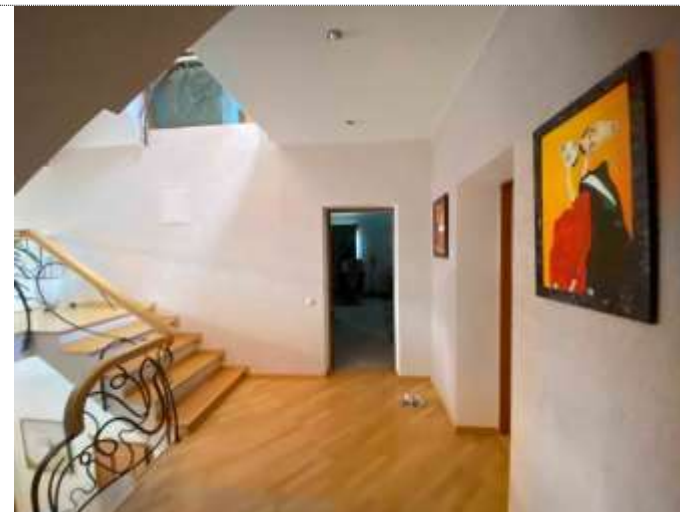


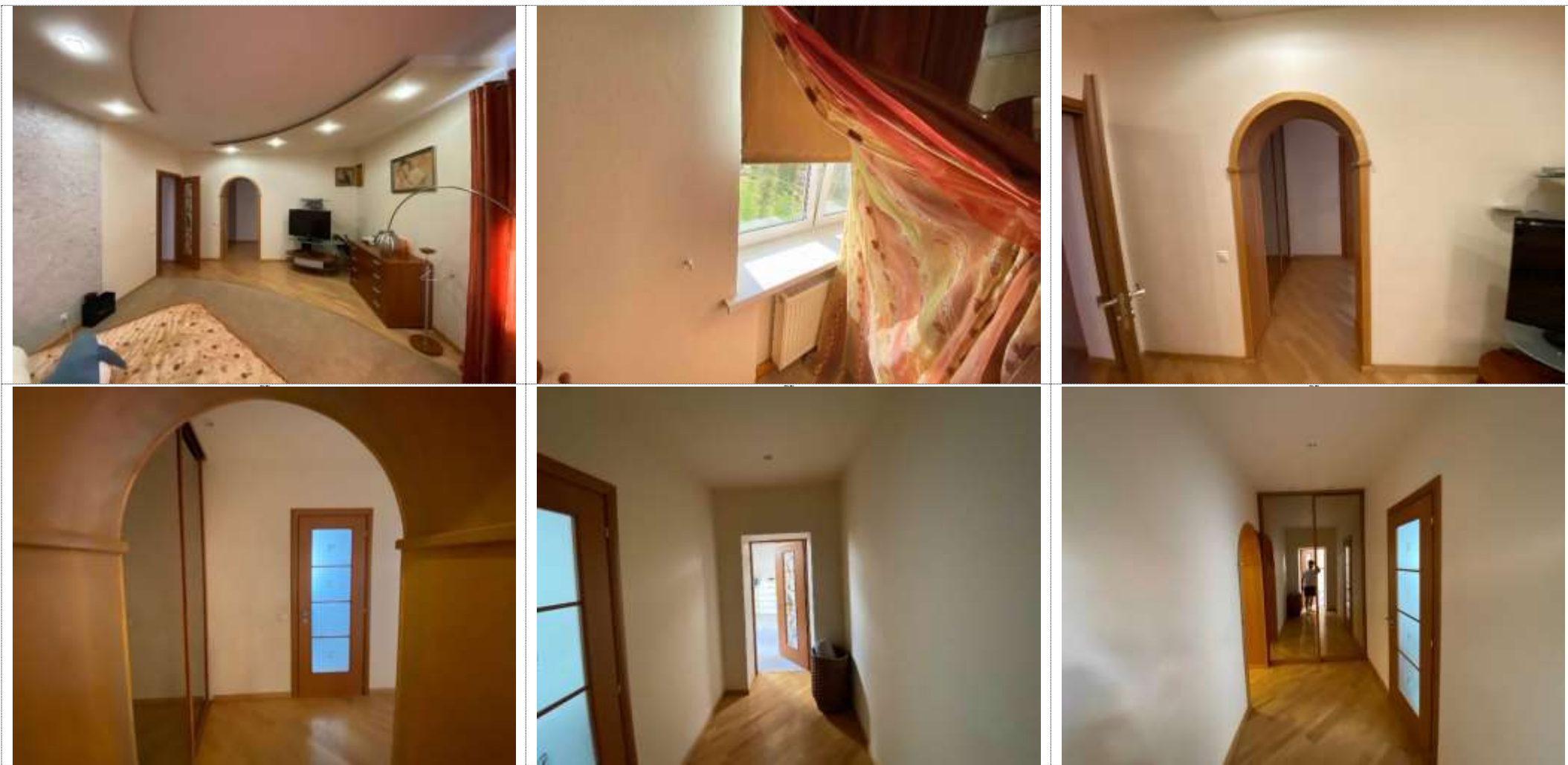












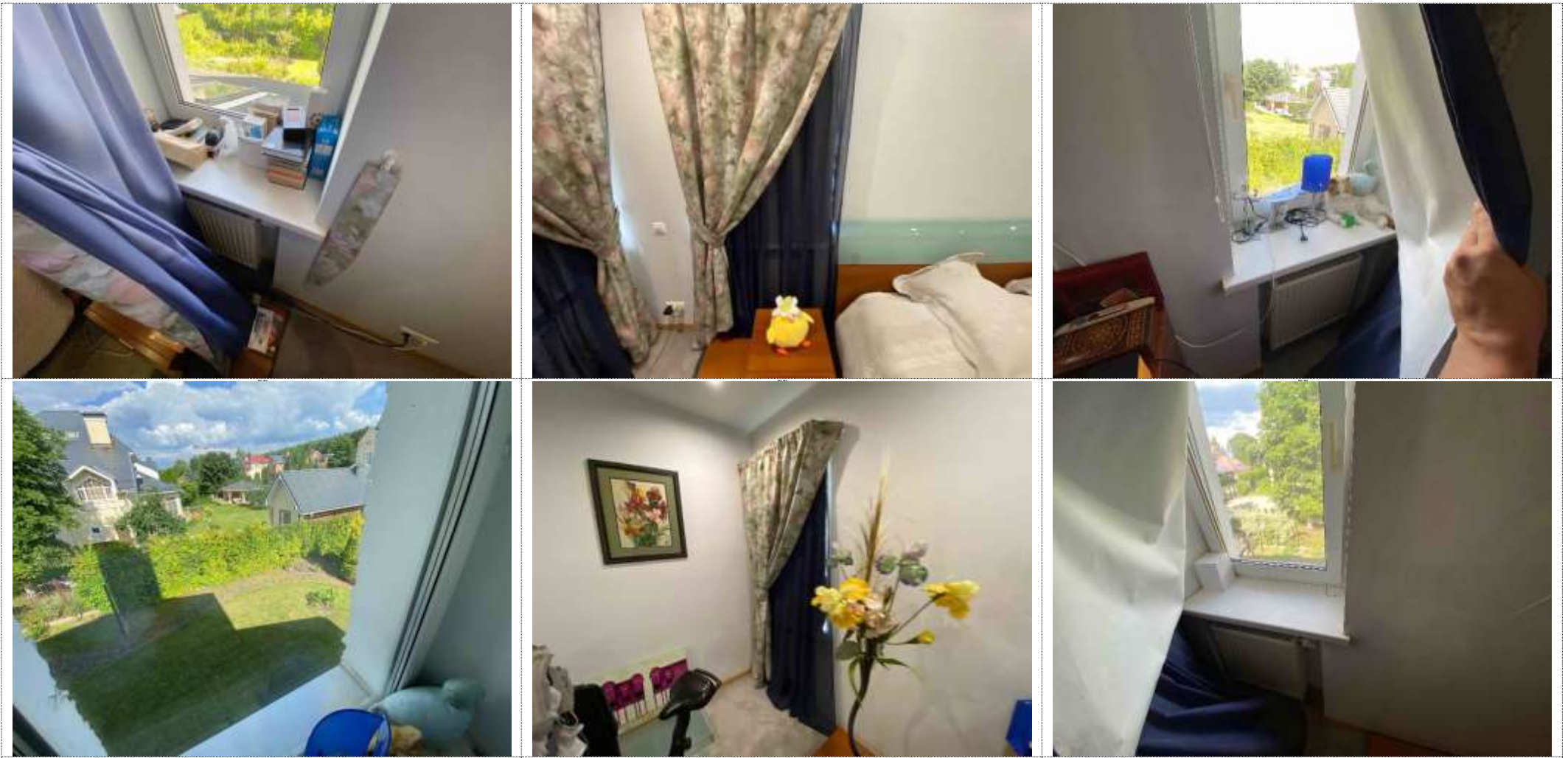










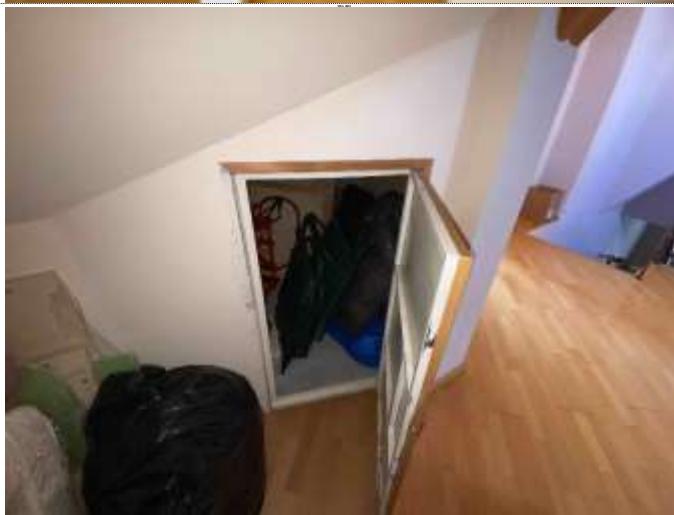


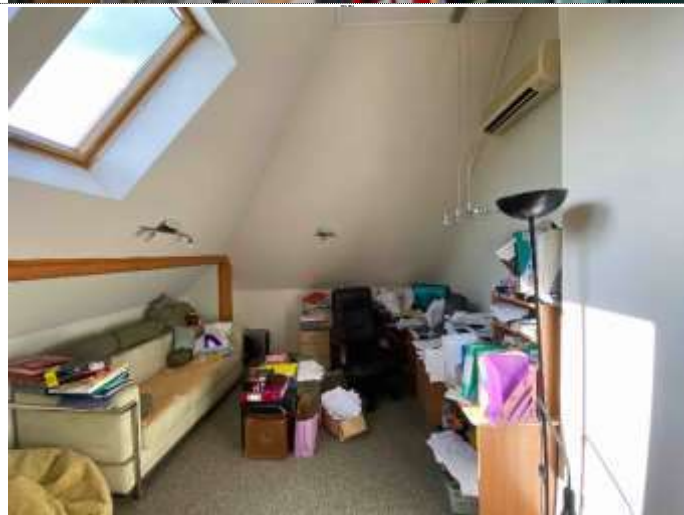




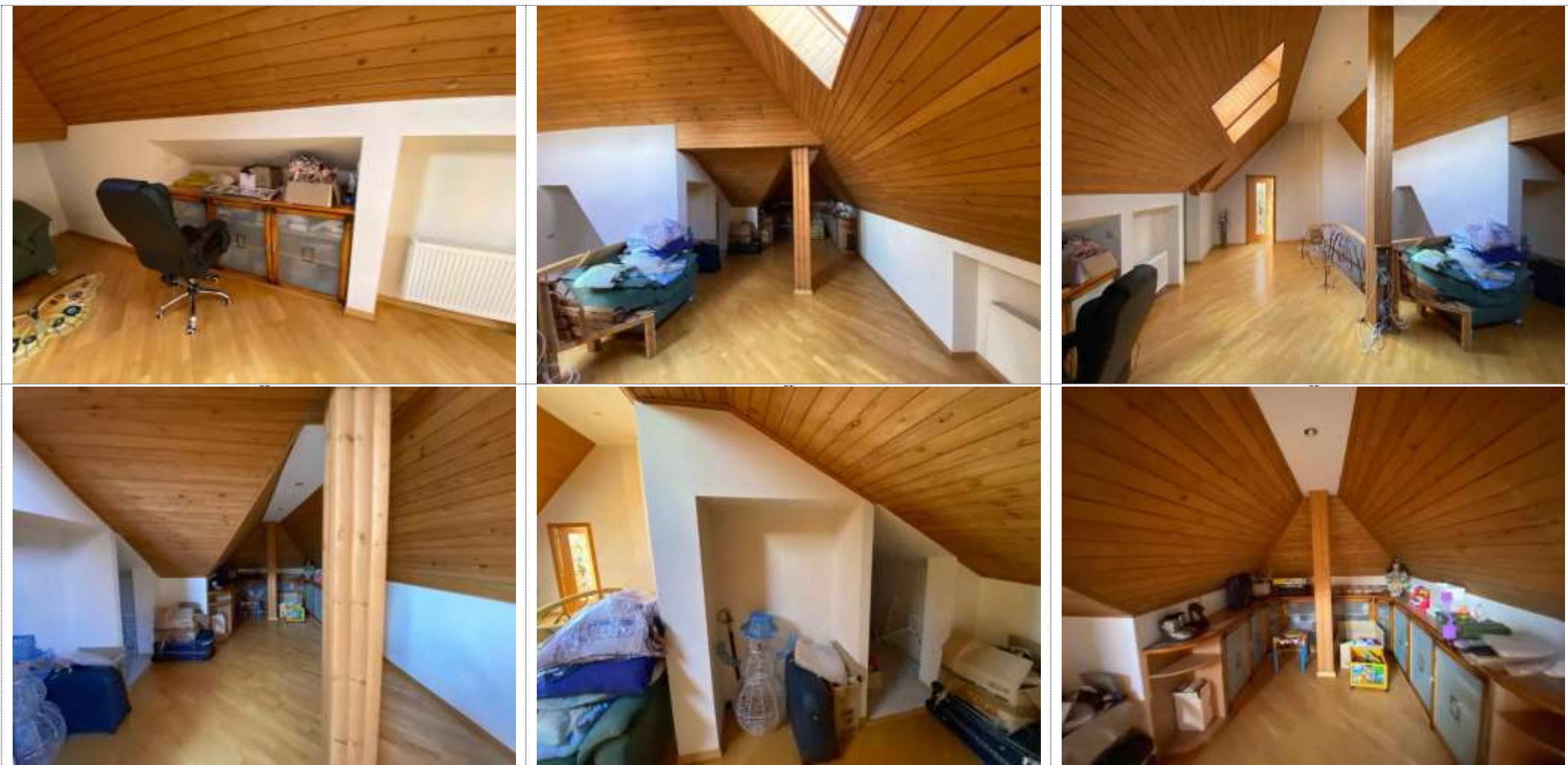














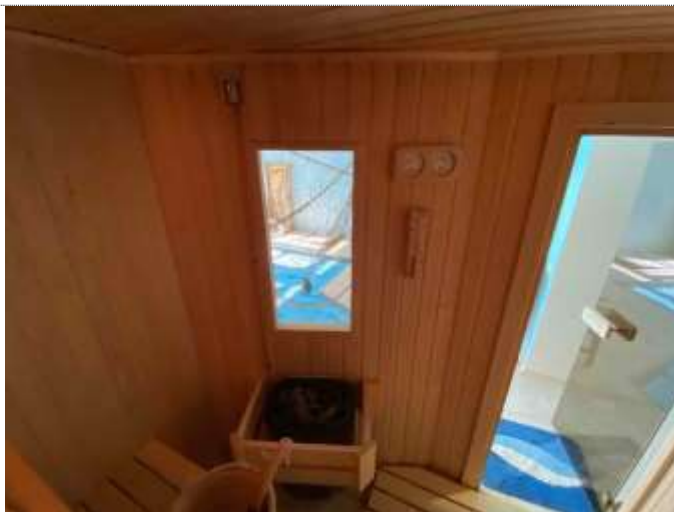






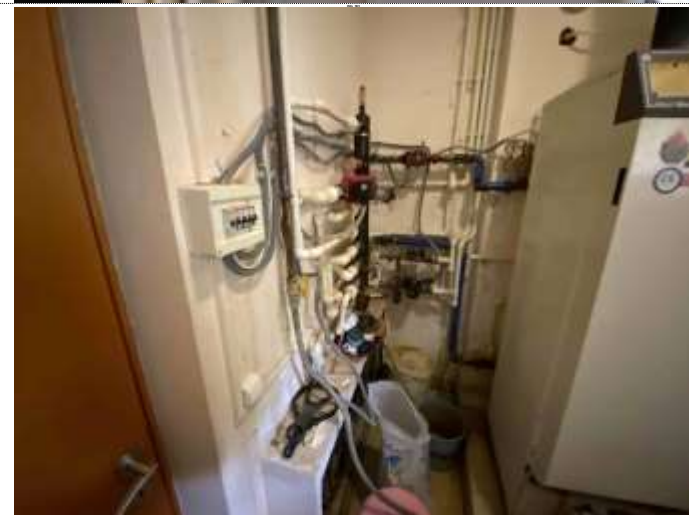


















Общая характеристика г. Москва²

Москва́ (МФА: [mɐˈskvə] произношениео файле) — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Мегаполис; крупнейший по численности населения город России и её субъект — 13 274 285 человек (2025), что делает Москву 22-й среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади и населению. По данным ООН, является лучшим городом мира по качеству жизни и развитию инфраструктуры.

Археологические данные свидетельствуют о существовании городского поселения в районе будущего Кремля с XI века. История города насчитывает, по меньшей мере, 878 лет: первое письменное упоминание о Москве относится к 1147 году. Москва — историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1732 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями. Москва включает 6 городских населённых пунктов, в том числе 4 города и 2 посёлка городского типа, а также большое количество сельских населённых пунктов. Ряд подмосковных городов, посёлков городского типа и сельских населённых пунктов был включён в состав Москвы и утратил свой статус.

Москва — популярный туристический центр. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 10 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 году город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Москва занимает 31 место в рейтинге научно-технологических кластеров мира (Глобальный инновационный индекс, 2022 год), а также 6-е место в рейтинге инновационной привлекательности мировых городов от Высшей школы экономики.

9.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки, макроэкономический обзор

На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости (июнь 2026)³

Основные экономические показатели России (по данным Росстата).

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации. Для покупателей и продавцов имеет значение, прежде всего, динамика этих показателей, положительно или отрицательно влияющие на настроения на рынке, на перспективу цен и спроса, на тенденции в разных сегментах рынка.

² <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0>

³ <https://statistika.ru/downloads/2026-06%20kpat.pdf>



зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах				
		1 кв. 2026	25/24	24/23	23/22	
		+/- % кв/кв	+/- % r/r	+/- % r/r	+/- % r/r	
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	-0,2	+1,0	+4,9	+4,1	
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	6,63	-14,3	-2,3	+9,8	
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	+1,5	+7,4	+8,2	+6,1	
(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)						
№		Январь-апрель 2026				
		+/- %	+/- % r/r	+/- % r/r	+/- % r/r	
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс	-0,1	+0,9	+4,8	+5,7	
5.	Промышленное производство, индекс	+0,7	+0,8	+4,6	+4,3	
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	1,57	0,0	+4,9	-3,2	
7.	Строительство всего, трлн. руб.	4,29	-8,4	+2,5	+2,1	
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м. (в 1 кв. 2026)	34,43	+3,0			
	- жилых помещений	27,62	-24,0	+1,6	+7,5	
	- нежилых помещений	6,81	-1,7	+7,8		
	- промышленных	1,59	+7,4	+3,0		
	- сельскохозяйственных	0,76	+18,7	+7,0		
	- коммерческих, в т.ч. административных	2,38	-9,5	+34,3		
	Грузооборот транспорта, трлн. т-км.	1,84	-1,6	-0,7	+0,4	
	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	153,0	+0,5	-0,6	+12,8	
9.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	20,8	+4,3	+2,6	+7,2	
10.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	1,92	+6,5	+8,7	+9,0	
11.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	7,23	+3,5	+2,7	+3,3	
12.	Инфляция					
13.	- промышленная	-1,7	+1,9	+12,1	+4,0	
14.	- потребительская (индекс потребительских цен)	+5,8	+8,7	+9,5	+5,9	
	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций реальная (минус инфл)	+8,7	+6,5	+8,5	+0,6	
15.						
(изменение в % или в рублях в текущих ценах)						
		апрель	Янв-апр 26/25г. %	25/24г. %	24/23г. %	23/22г. %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.04.2026, млрд.руб.	36,5	+5,3	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	21,3	+10,5	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, трлн.руб.)	0,2	в 2,0 раз	в 2,1 раз	+47,2	
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.04.2026, трлн.руб.	150,6	+22,5	+16,9	+17,6	+23,9
	(из них просроченная задолженность)	0,392	+13,7	+39,3	-7,8	-1,1
18.	Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США (1 квартал 2026)	98,3	+1,2			
	- экспорт	97,2	0,0	+3,2	-14,2	
	- импорт	66,9	+6,3	+6,6	-10,6	
19.	Международные резервы России (ЗБР), на 05.06.2026г., млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	749,7	+9,1	+25,6	+2,0	-1,7
20.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) (за 1 кв. 2026), трлн.руб.	-3,636	в 2,8 раз	в 1,75 раз		
21.	Государственный внешний долг, на 01.05.2026, млрд. долл. США	56,9	+5,6	+7,5	-2,3	0,0
Другие показатели						
22.	Ключевая ставка ЦБР с 27.04.26г., %	15.06.2026	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020	
		14,5	16,0	21,0	6,25	
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	71,91	77,45	85,75	61,91	
24.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	83,46	61,96	87,0	68,36	

Состояние и перспективы российской экономики

После отмены плановой экономики и ценообразования, после распада СССР в начале 1990-х годов были прекращены все хозяйственные связи предприятий и организаций, что привело к обвалу экономических показателей, к замедлению работы практически всех производств, к падению доходов предприятий, организаций и населения, к отраслевым дисбалансам и дефициту товаров в каждой отрасли, к разорению предприятий ключевых технически и технологически развитых отраслей экономики: станкостроения, автомобилестроения, судостроения, авиастроения, приборостроения, к ликвидации большинства производственных предприятий. Приватизация активов предприятий и свободное рыночное ценообразование повлекли безработицу и гиперинфляцию, массовое нарушение обязательств и законов, деградацию коммунального хозяйства, падение социальной сферы (образования, медицины, культуры, спорта).

С другой стороны, курс России в 2000-е годы на интеграцию в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привёл к росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, а также отраслей низкого передела сырья (нефти, газа, производства металлов, леса-кругляка, сельхозсырья, рыбы) и росту внешнеторгового оборота, что позволило насытить и сбалансировать внутренний рынок импортными товарами максимально широкого ассортимента: от продовольствия до высокотехнологичных товаров (оборудования, транспорта, электроники и пр.). При этом, отечественное производство аналогичных товаров было практически прекращено, а инженерные и технологические компетенции во многих производственных отраслях оказались утеряны.

Как следствие, за последние 30 лет Россия стала критически зависимой от поставок импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и



программ – от мировой политической конъюнктуры, от стабильности мировых рынков. В результате, типичные для Запада проблемы и способы их решения (дефицит сырья и энергии, финансово-экономические кризисы, военно-политическое и экономическое давление), всякий раз оказывали негативное влияние на российскую экономику. И каждый раз это приводило к дестабилизации финансовой системы, к разрушению и изменению отечественных экономических связей и логистики, к падению и нестабильности производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема перевозок, к росту инфляции и снижению доходов предприятий и населения, к росту заимствований, к падению и нестабильности потребительского и производственного спроса.

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост промышленного производства, пассажирооборота, внутренней торговли, услуг населению и общественного питания на фоне снижения объемов грузоперевозок и падения объемов строительства. Это происходит при уже длительном и значительном росте корпоративных и частных долгов и существенном росте просроченных задолженностей по кредитам. В результате видим рост задолженности по налогам и сборам, большой дефицит госбюджета и его рост, рост государственного внешнего долга, по-прежнему наблюдаем негативные данные по потребительской инфляции.

Высокая ключевая ставка БР и её взлёты в последние годы привели к удорожанию коммерческих кредитов и расходов по их обслуживанию, к падению объема оборотных средств предприятий, повышению задолженностей и просрочки обязательств. Высокая ставка центробанка повлекла рост ставок по депозитам, что сделало невыгодным производство и инвестиции, привело к изъятию денег из производственного цикла в пользу направления их на депозиты. Всё это обусловило снижение объемов гражданского производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, ведет к снижению уровня автоматизации и производительности труда во всех гражданских отраслях.

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать внешние риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: огромные накопившиеся за долгие годы госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов, нападение спецслужб США на Венесуэлу и угрозы Кубе, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран, падение логистики стран Ближнего Востока, успешная демилитаризация и денацификация пробандеровской Украины и нарастающее освобождение российскими войсками территорий от фашистского украинского режима.

В этих обстоятельствах для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок энергоресурсов и сырья от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки. В поддержку социальной стабильности Правительство реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат.

Тенденции на рынке недвижимости

В условиях нарастающего в геополитике и мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми в перспективе при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне высокой ключевой ставки БР и низких ипотечных ставок при отсутствии инвестиционных возможностей возник ажиотажный спрос на жилую недвижимость, когда рост цен объектов, подстёгиваемый потребительской и промышленной инфляцией, и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Это временно стимулировало строительную и другие связанные отрасли и, в некоторой мере, поддерживало рост ВВП.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, что остановило рост экономики: повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос во всех сегментах рынка недвижимости.

По данным Росреестра, за январь-март 2026 года в России заключено 170 463 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 8 % больше, чем за январь-март 2025 года (157 561), но на 5 % меньше, чем за январь-март 2024 года (179 687). По всем субъектам РФ - см. приложение.



Количество сделок с новым жильём и динамика по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
	факт 2025	факт 2025	факт 2024	динам. Тев.2024	динам. Тев.2025	факт 2025	факт 2025	факт 2024	динам. Тев.2024	динам. Тев.2025
Российская Федерация*	170 483	167 681	179 887	1,08	0,55	168 632	160 216	166 435	1,06	0,34
Всего по Центральному ФО	51 054	53 265	53 762	0,86	0,85	46 668	56 673	54 720	0,82	0,85
Всего по Северо-Западному ФО	22 804	19 326	23 930	1,18	0,55	22 258	18 601	22 633	1,20	0,88
Всего по Южному ФО	23 411	19 822	25 998	1,18	0,50	19 787	18 590	23 817	1,06	0,83
Всего по Северо-Кавказскому ФО	5 735	4 390	4 665	1,31	1,23	4 964	3 836	4 016	1,29	1,24
Всего по Приволжскому ФО	27 003	21 375	23 152	1,26	1,17	26 433	20 076	22 384	1,32	1,18
Всего по Уральскому ФО	16 817	14 181	18 142	1,19	0,53	16 121	14 041	17 828	1,15	0,90
Всего по Сибирскому ФО	13 289	10 342	16 069	1,29	0,83	13 142	10 052	15 544	1,30	0,85
Всего по Дальневосточному ФО	10 300	8 860	7 889	1,16	1,31	9 209	8 306	7 413	1,11	1,24

* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации.

Рост удельных цен объектов недвижимости за январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ составил:

- ☐ новых квартир – на 7,1%,
- ☐ квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- ☐ индивидуальных домов – на 4,0%,
- ☐ земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- ☐ земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- ☐ земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- ☐ земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- ☐ земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- ☐ торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- ☐ административных помещений и зданий – на 8,1%,
- ☐ складских помещений и зданий – на 15,4%,
- ☐ производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья сопровождалось замедлением необоснованного роста цен, наблюдаемого в 2023-2024 гг. При росте себестоимости строительства цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года и в 1 квартале 2026 года на фоне падения объемов строительства и ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентируется на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. Теперь, когда цены стабилизировались, замедлился первичный рынок с его высокими ценами и высокими ставками кредитования, на вторичном рынке наблюдается стабилизация спроса.

Рынок коммерческой недвижимости стабильно низкоактивен, прослеживается тренд роста цен и умеренный спрос, обусловленные обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне перспектив структурных изменений в экономике наблюдается некоторый рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения (отдельные отрасли промышленности (пищевой, производство транспорта, электроники, а также сельскохозяйственное производство). Низкоактивны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно низкоактивным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведет к ограничению предложения и некоторому росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг,



сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, будет способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая отсутствие направлений и перспектив инвестирования и развития бизнеса, а также высокий и длительный уровень инфляции и девальвации, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и равномерный рост цен всех сегментов рынка недвижимости.

Макроэкономический обзор⁴

Бюджетная и налоговая политика

9 июня Госдума в первом чтении одобрила проект закона, направленный на синхронизацию положений Налогового кодекса и законопроекта, регламентирующего обращение цифровых валют. В частности, документ освобождает от уплаты НДС представителей ключевых элементов инфраструктуры (услуг цифровых депозитариев и организаций, осуществляющих обмен цифровой валюты), а также операции по реализации беспоставочных иностранных цифровых прав, удостоверяющих исключительно денежные требования. Среди других важных изменений предлагается уточнить порядок налогообложения (налог на прибыль и НДФЛ) доходов и расходов от операций с цифровой валютой, иностранными цифровыми правами, а также долговыми цифровыми финансовыми активами.

9 июня. Госдума во втором и третьем чтениях приняла закон о лицензировании оптовой и розничной торговли табачной и никотинсодержащей продукцией. Переход на новые правила будет реализован поэтапно. Выдача лицензий начнется 1 октября 2026 г., а запрет на деятельность без лицензии будет введен с 1 марта 2027 г. Кроме того, с 1 марта 2027 г. до 1 марта 2028 г. для бизнеса будет установлен переходный период для приведения объектов розничной торговли в соответствие отдельным лицензионным требованиям. Ведение новых правил лицензирования ставит целью повышение прозрачности оборота табачной и никотинсодержащей продукции.

11 июня. Госдума во втором и третьем чтениях приняла проект поправок в Бюджетный кодекс РФ. Согласно документу, целью нововведений является совершенствование бюджетного процесса, повышение финансовой устойчивости регионов в части долговой нагрузки, а также расширение практики применения цифрового рубля, которое должно привести к повышению прозрачности государственных расходов и ускорению расчетов.

Также поправки наделяют правительство правом оперативно увеличивать расходы за счет увеличения источников внутреннего финансирования и остатков средств на едином казначейском счете на начало года без внесения поправок в закон о бюджете. Ранее размер потенциальных дополнительных расходов был ограничен объемом дополнительных нефтегазовых доходов.

Денежно-кредитная политика

5 июня. Банк России сообщил, что с 8 июня текущего года официальный курс евро к рублю будет рассчитываться на основе официального курса доллара к рублю и курса евро к доллару от ЕЦБ. Решение об изменении методики расчета объясняется низким оборотом евро на внутреннем валютном рынке, что снижает репрезентативность прямого расчета курса евро к рублю на основе фактических конверсионных операций. При этом официальный курс доллара к рублю будет по-прежнему рассчитываться на основе данных из отчетности кредитных организаций с результатами заключенных межбанковских конверсионных операций на внебиржевом валютном рынке.

19 июня. Совет директоров Банка России принял решение снизить ключевую ставку на 25 базисных пунктов – до 14,25% годовых. Реализовался консервативный сценарий рынка: большинство аналитиков ожидали более решительного шага в 50 б.п. Смягчение монетарной политики регулятор объяснил устойчивым замедлением инфляционного давления – показатель годовой инфляции остается ниже 6% (оценка на 15 июня – 5,6%). Однако ЦБ предпочел проявить осторожность из-за ускорившегося кредитования, повышенных инфляционных

⁴https://eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2026_06.pdf



ожиданий бизнеса и населения и более стимулирующего, чем ожидалось, характера бюджетной политики (поскольку правительство объявило о планах сохранения первичного структурного дефицита до 2029 года). Последнее обстоятельство корректирует вверх и ожидания регулятора относительно оптимальной динамики ключевой ставки. Очередное заседание по этому вопросу запланировано на 24 июля.

Внешнеэкономическая деятельность

7 июня. Семь участников ОПЕК+ (Саудовская Аравия, Россия, Ирак, Алжир, Кувейт, Казахстан, Оман) приняли решение нарастить добычу нефти в июле на 188 тыс. б/с. В том числе квота России была повышена на 62 тыс. б/с до 9,824 млн б/с. Напомним, что в октябре 2025 г. упомянутые страны (а также ОАЭ, которые вышли из ОПЕК и ОПЕК+ с 1 мая) начали возвращать на рынок ранее принятый пакет добровольных ограничений в 1,65 млн б/с и увеличивали квоты на 137 тыс. б/с ежемесячно, но затем приняли решение взять паузу в наращивании добычи на 1 кв. 2026 г. в силу сезонного снижения спроса. На заседании 1 марта было решено возобновить наращивание квот, и они были увеличены в апреле на 206 тыс. б/с, или на 188 тыс. б/с без учета прироста квоты ОАЭ на 18 тыс. б/с. Далее на заседаниях 5 апреля и 3 мая упомянутые страны повторили данное решение в отношении квот на май и июнь соответственно. Таким образом, текущее решение повторяет параметры предыдущих трех в отношении июля с учетом выхода ОАЭ.

Страны подтвердили намерение действовать гибко и в зависимости от ситуации частично или полностью восстановить ограничения на добычу в рамках как частично возвращенного на рынок пакета сокращений на 1,65 млн б/с, так и полностью возвращенного пакета на 2,2 млн б/с.

Отметим, что утвержденное наращивание добычи в июле пока носит теоретический характер в силу сохранения геополитической напряженности на Ближнем Востоке и сокращения добычи нефти странами Персидского залива. Однако это может означать намерение возобновить добычу после завершения конфликта. Следующая встреча «семерки» стран ОПЕК+, добровольно сокративших добычу, состоится 5 июля.

17 июня. Завершился срок действия генеральной лицензии США, смягчавшей на 30 дней ограничения на операции с российской нефтью. Данная лицензия позволяла осуществлять продажу, транспортировку и выгрузку российской нефти и нефтепродуктов при условии, что они были отгружены не позднее 17 апреля 2026 г. Действие лицензии распространялось в том числе на суда, находящиеся под санкциями Минфина США.

Прогнозы

27 мая. Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ опубликовал очередной консенсус-прогноз показателей экономики России. Опрос проводился 18 – 27 мая. Результаты для годовых и квартальных показателей приведены в следующих таблицах.

Таблица 2.1 Консенсус-прогноз годовых показателей от Центра развития в мае (в скобках – прогноз в феврале)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Реальный ВВП, % г/г	0,6 (0,9)	1,3 (1,5)	1,7 (1,8)	1,8 (1,9)	2,0 (2,0)	1,8 (2,1)	1,9 (2,1)
Уровень безработицы, %	2,4 (2,4)	2,5 (2,6)	2,7 (2,8)	2,7 (2,8)	2,7 (2,8)	2,7 (2,7)	2,8 (2,8)
Реальные располагаемые доходы, % г/г	1,6 (2,3)	1,7 (2,0)	1,7 (2,0)	1,8 (2,0)	1,9 (2,1)	1,8 (2,1)	1,8 (2,1)
Инвестиции в основной капитал, % г/г	— (-0,4)	— (1,8)	— (2,9)	— (3,0)	— (2,8)	— (2,8)	— (2,9)
Индекс потребительских цен, % дек/дек	5,4 (5,5)	4,4 (4,4)	4,2 (4,2)	4,0 (4,0)	4,0 (4,0)	3,9 (4,0)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка, % на конец года	12,39 (11,98)	9,64 (9,20)	8,75 (8,41)	8,24 (8,07)	7,96 (7,73)	7,67 (7,11)	7,50 (7,00)
Курс доллара, руб./долл. на конец года	83,2 (89,7)	91,2 (95,6)	97,6 (99,4)	100,5 (101,1)	103,2 (103,0)	106,0 (101,2)	107,7 (102,2)
Цена на нефть Urals, долл./барр. в среднем за год	67,9 (49,3)	57,0 (54,8)	56,6 (59,2)	56,7 (61,2)	58,1 (62,2)	59,1 (66,1)	61,0 (66,3)

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ

Таблица 2.2 Консенсус-прогноз квартальных показателей от Центра развития в мае (в скобках – прогноз в феврале)

	2/26	3/26	4/26	1/27	2/27	3/27	4/27	1/28
Реальный ВВП, % г/г	0,9 (1,0)	1,0 (1,2)	1,0 (0,8)	1,8 (1,4)	1,4 (1,7)	1,3 (1,8)	1,4 (1,9)	1,7
Уровень безработицы, %	2,3 (2,4)	2,3 (2,4)	2,4 (2,4)	2,5 (2,6)	2,5 (2,6)	2,5 (2,6)	2,5 (2,6)	2,6



	2/26	3/26	4/26	1/27	2/27	3/27	4/27	1/28
Реальные располагаемые доходы, % г/г	1,0 (2,6)	1,0 (2,3)	0,8 (1,7)	2,0 (1,8)	1,7 (2,2)	1,5 (2,3)	1,7 (2,6)	2,0
Инвестиции в основной капитал, % г/г	(-1,2)	(-0,1)	(0,9)	(2,1)	(2,8)	(2,8)	(2,9)	—
Индекс потребительских цен, % г/г	5,3 (5,4)	4,8 (4,9)	5,4 (5,3)	4,1 (4,3)	4,5 (4,4)	4,9 (4,8)	4,5 (4,4)	4,1
Ключевая ставка, % на конец периода	14,08 (14,15)	13,12 (13,19)	12,46 (12,27)	11,63 (11,08)	10,85 (10,23)	10,27 (9,52)	9,75 (9,08)	9,53
Курс доллара, руб./долл. на конец периода	74,4 (83,0)	79,2 (85,6)	82,2 (88,9)	83,3 (89,5)	85,8 (91,3)	88,2 (93,0)	90,1 (94,4)	91,8
Цена на нефть Urals, долл./барр. в среднем за период	89,4 (49,0)	75,5 (49,5)	65,7 (51,0)	60,6 (53,5)	58,1 (55,2)	56,8 (56,7)	55,9 (56,5)	54,5

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ

2 июня. Институт народнохозяйственного прогнозирования (ИНП) РАН опубликовал очередной ежеквартальный прогноз показателей экономики России, представленный в таблице ниже.

Таблица 2.3 Прогноз ИНП РАН в июне (в скобках – прогноз в марте)

	2025	2026	2027	2028	2029
ВВП и его составляющие, % г/г					
ВВП	1,0	0,7 (1,1)	1,1 (1,4)	1,6 (2,5)	2,1
Потребление домашних хозяйств	3,6	1,8 (2,7)	2,2 (2,3)	2,6 (2,7)	3,6
Государственное потребление	1,1	1,0 (-1,0)	0,4 (1,5)	0,0 (1,6)	-0,2
Накопление основного капитала	-0,4	-1,2 (0,3)	1,0 (1,2)	1,2 (4,0)	1,7
Экспорт	-0,9	1,4 (1,4)	1,7 (1,3)	2,1 (1,8)	0,6
Импорт	-0,4	3,3 (4,0)	4,5 (4,7)	3,5 (3,7)	2,5
Макропоказатели в текущих ценах, трлн. руб.					
ВВП	214,3	229,3 (227,6)	242,0 (248,7)	261,8 (271,4)	284,3
Валовая прибыль и валовые смешанные доходы	93,4	97,4 (101,4)	102,0 (110,9)	109,8 (121,4)	118,7
Оплата труда (включая скрытую)	102,7	111,7 (107,8)	119,3 (118,0)	129,4 (128,6)	141,1
Чистые налоги на производство и импорт	18,2	20,2 (18,5)	20,8 (19,9)	22,6 (21,6)	24,6
Фонд национального благосостояния	13,4	13,4 (13,5)	13,7 (13,7)	14,2 (14,3)	14,8
Курс рубля к доллару по ППС	29,7	30,5 (31,0)	31,6 (32,2)	32,9 (33,3)	34,1
ВВП по ППС (трлн. долл.)	7,219	7,523 (7,340)	7,671 (7,721)	7,945 (8,155)	8,341
ВВП по ППС на душу населения (тыс. долл.)	49,5	51,8 (50,5)	53,0 (53,3)	55,1 (56,5)	58,0
ВВП по ППС на душу населения к уровню США, %	55,0	54,9 (53,8)	54,1 (54,9)	54,5 (56,1)	55,3
Дефляторы, % г/г					
Дефлятор ВВП	4,9	6,2 (5,4)	4,4 (7,8)	6,5 (6,5)	6,4
Дефлятор потребления	6,0	7,7 (7,4)	5,0 (7,0)	6,0 (5,6)	6,0



	2025	2026	2027	2028	2029
Дефлятор накопления основного капитала	9,4	2,6 (0,7)	4,9 (7,0)	6,3 (6,0)	6,4
Дефлятор государственного потребления	9,2	8,1 (6,4)	7,1 (6,8)	7,5 (6,9)	7,4
ИПЦ среднегодовой	8,7	5,3 (4,4)	4,6 (6,7)	5,8 (5,3)	5,8
ИПЦ г/г на конец года	5,6	5,1 (5,9)	6,0 (5,9)	5,6 (5,6)	5,8
Параметры консолидированного бюджета, без учета внебюджетных фондов, трлн. руб.					
Доходы бюджета	63,1	69,8 (68,3)	72,4 (73,6)	78,3 (82,5)	84,7
Расходы бюджета	70,3	73,1 (72,0)	75,5 (76,6)	81,1 (85,6)	87,4
Профицит (+) / Дефицит (-) бюджета	-7,2	-3,3 (-3,7)	-3,0 (-2,9)	-2,8 (-3,1)	-2,7
Доходы и сбережения населения, трлн. руб.					
Доходы населения	131,7	142,3 (138,7)	151,0 (149,5)	162,7 (161,0)	177,1
Оплата труда	77,7	84,2 (81,0)	90,0 (88,6)	97,5 (96,5)	106,3
Сбережения	16,2	18,4 (14,8)	18,4 (14,3)	16,5 (14,7)	16,9
Платежный баланс, млрд. \$					
Экспорт товаров	422,1	470,2 (433,6)	458,9 (458,2)	478,3 (489,5)	493,1
Импорт товаров	305,0	319,1 (317,1)	338,8 (335,6)	352,4 (352,6)	365,1
Чистый экспорт товаров	117,1	151,1 (116,4)	120,1 (122,6)	125,9 (136,9)	128,0
Счет текущих операций	43,1	71,1 (37,4)	36,3 (35,4)	33,8 (41,7)	36,5
Денежная сфера					
Денежная масса M2, динамика в %	10,5	9,9 (9,5)	9,4 (10,9)	9,6 (9,8)	8,9
Трудовые ресурсы					
Производительность труда, динамика в %	100,7	100,8 (101,5)	101,1 (101,4)	101,4 (102,3)	101,9
Численность занятого населения, млн. чел.	74,4	74,3 (74,2)	74,3 (74,1)	74,4 (74,2)	74,5
Численность безработного населения, млн. чел.	1,7	1,9 (2,0)	1,8 (2,1)	1,9 (1,9)	1,8
Уровень безработицы, %	2,2	2,5 (2,6)	2,4 (2,7)	2,4 (2,5)	2,4
Переменные внешних условий и сопряженных с ними					
Цена нефти Urals, \$/бар. (в среднем за год)	56	67 (57)	57 (59)	57 (62)	57
Цена на газ, \$/1000 куб. м (в среднем за год)	241	269 (237)	232 (228)	226 (228)	228
Добыча газа, млрд. куб. м	663	688 (683)	711 (705)	732 (732)	750
Темп прироста ВВП в Еврозоне, %	1,4	1,1 (1,3)	1,2 (1,4)	1,4 (1,3)	1,2
Темп прироста экономики США, %	2,1	2,3 (2,4)	2,1 (2,0)	2,1 (2,1)	1,9
Курсовые переменные					
	2025	2026	2027	2028	2029
Курс рубля к доллару, руб.	83,6	80,0 (89,6)	83,9 (93,1)	88,3 (97,3)	93,0
Курс евро к доллару, долл.	1,13	1,17 (1,13)	1,17 (1,12)	1,17 (1,12)	1,18
Курс рубля к евро, руб.	94,3	93,6 (101,5)	98,2 (104,0)	103,3 (108,9)	109,7
Денежная сфера					
Ключевая ставка, % среднегодовая	19,2	14,4 (14,5)	11,0 (11,0)	10,0 (8,5)	8,5

Источник: ИНИ РАН

2 июня. ЕБРР выпустил очередной обзор перспектив регионального экономического развития (Regional Economic Prospects). Прогноз темпов роста ВВП России от ЕБРР оставлен без изменения по сравнению с предыдущей версией от февраля и составил 0,8% в 2026 г. и 1% в 2027 г. При этом, по мнению ЕБРР, баланс рисков смещен в сторону более низкого роста вследствие санкций и волатильности цен на нефть. Незапланированные доходы за счет роста нефтяных цен и спроса на российскую нефть, существенно превышающие параметры бюджета на 2026 г., как ожидается, скомпенсируют 25%-ое сокращение нефтегазовых доходов бюджета в 2025 г., отмечают в ЕБРР. Дополнительные комментарии к прогнозу ЕБРР не приводит.

3 июня. ОЭСР выпустила очередной обзор перспектив мировой экономики (OECD Economic Outlook). В обзоре отмечается, что мировая экономика вошла в 2026 г. в относительно устойчивом состоянии, однако столкнулась с серьезным шоком из-за эскалации конфликта на Ближнем Востоке. Нарушение судоходства через Ормузский



пролив и повреждение энергетической инфраструктуры вызвали резкий рост цен на энергоносители, усилили инфляционное давление и ухудшили настроения бизнеса и потребителей.

Военная эскалация привела к сокращению мирового предложения нефти на 13,5% в феврале–апреле, снижению добычи в странах Персидского залива на 45% и практически полной остановке экспорта СПГ из региона. В базовом сценарии ОЭСР ожидает замедления роста мирового ВВП с 3,4% в 2025 г. до 2,8% в 2026 г. с последующим восстановлением до 3,1% в 2027 г. Замедление ожидается практически во всех крупнейших экономиках, включая США, еврозону и Китай, тогда как Индия, несмотря на некоторое снижение темпов роста, сохранит статус самой быстрорастущей крупной экономики. В негативном сценарии конфликт и перебой поставок затянутся до второй половины 2027 г., а мировой экономический рост существенно ослабнет и составит лишь 2,1% в 2026 г. и 1,8% в 2027 г. В этом случае ряд стран окажется в состоянии или на грани рецессии вследствие сокращения инвестиций, роста безработицы и ужесточения финансовых условий.

Конфликт также ухудшил перспективы мировой торговли. Из-за нарушений транспортных маршрутов и роста логистических издержек стоимость морских перевозок увеличилась на 45%, а авиаперевозок – почти на 30%. В результате рост мировой торговли замедлится с 5% в 2025 г. до 3,1% в 2026 г. и 2,9% в 2027 г.

Основным источником инфляционного давления стал новый энергетический шок. По прогнозу ОЭСР, инфляция в странах G20 вырастет с 3,4% в 2025 г. до 4% в 2026 г., а затем снизится до 3,1% в 2027 г. В случае затяжного конфликта инфляция окажется выше базового прогноза на 0,4 п.п. в 2026 г. и на 1,3 п.п. в 2027 г.

В базовом сценарии процентные ставки в крупнейших экономиках останутся в целом стабильными в 2026 г. и могут быть умеренно снижены в 2027 г. Однако при устойчивой инфляции центральные банки могут повысить ставки на 50–75 б.п. Фискальная политика останется преимущественно нейтральной, хотя в случае затяжного конфликта именно бюджетные меры станут основным инструментом поддержки экономики.

Главным риском для прогноза ОЭСР остается затяжной характер конфликта на Ближнем Востоке, который может привести к более слабому росту, ускорению инфляции, росту безработицы и ужесточению финансовых условий. Наиболее уязвимыми считаются азиатские экономики и страны с формирующимся рынком — импортеры энергоресурсов. Среди позитивных факторов ОЭСР выделяет ускорение роста производительности благодаря развитию ИИ, устойчивость бизнеса и дальнейшее снижение торговой напряженности.

В отношении российской экономики, прогноз темпа роста ВВП на 2026 г. от ОЭСР понижен на 0,1 п.п. до 0,5%, а на 2027 г. – оставлен без изменения на уровне 0,8%. Комментариев к данному прогнозу ОЭСР не приводит.

Таблица 2.4 Прогноз ОЭСР в июне (в скобках – прогноз в марте)

	2024	2025	2026	2027
Рост ВВП, %				
Весь мир	3,4	3,4	2,8 (2,9)	3,1 (3,0)
G20	3,4	3,3	3,0 (3,0)	3,0 (3,0)
Страны ОЭСР*	1,8	1,8	1,5 (1,7)	1,7 (1,8)
Еврозона	0,9	1,4	0,8 (0,8)	1,2 (1,2)
США	2,8	2,1	2,0 (2,0)	1,8 (1,7)
Япония	-0,2	1,1	0,6 (0,9)	0,8 (0,9)
Страны вне ОЭСР*	4,6	4,7	3,8 (3,9)	4,2 (4,0)
Бразилия	3,4	2,3	1,6 (1,5)	2,1 (2,1)
Россия	4,9	1,0	0,5 (0,6)	0,8 (0,8)
Индия	7,1	7,6	6,3 (6,1)	6,4 (6,4)
Китай	5,0	5,0	4,5 (4,4)	4,3 (4,3)
Рост объемов мировой торговли, %*	4,1	5,0	3,1 (2,3)	2,9 (2,8)
Цены на нефть (Brent), долл./барр.*	80,6	69,0	91,8 (65,0)	80,2 (65,0)

* В скобках – прогноз в декабре 2025 г.

Источник: ОЭСР

10 июня. Банк России представил результаты регулярного опроса по макроэкономическим прогнозам для России, который был проведен 5 – 9 июня и включал 31 участника. Результаты опроса являются медианой ответов участников и представлены в таблице ниже. Следующий опрос будет проведен 10 – 14 июля.



Таблица 2.5 Опрос Банка России в июне (в скобках – опрос в апреле)

	2025	2026	2027	2028	2029
ВВП, % г/г	1,0	0,7 (1,0)	1,5 (1,5)	1,7 (1,8)	1,8
Инфляция, дек/дек %	5,6	5,3 (5,5)	4,4 (4,4)	4,0 (4,0)	4,0
Инфляция, среднегодовая %	8,7	5,4 (5,6)	4,5 (4,5)	4,2 (4,1)	4,0
Курс доллара США, руб./долл. в среднем за год	83,4	78,1 (81,2)	86,2 (89,0)	94,3 (96,3)	97,8
Ключевая ставка, % в среднем за год	19,2	14,1 (14,1)	10,6 (10,7)	9,0 (9,0)	8,1
Баланс консолидированного бюджета, % ВВП	-3,9	-2,6 (-2,5)	-1,9 (-1,6)	-1,5 (-1,3)	-1,4
Экспорт товаров и услуг, млрд долл.	468	525 (506)	493 (488)	491 (487)	495
Импорт товаров и услуг, млрд долл.	400	420 (412)	432 (417)	439 (431)	448
Торговый баланс, млрд долл.	68	102 (98)	63 (68)	58 (62)	51
Номинальная заработная плата, % г/г	13,5	9,5 (9,0)	7,8 (7,8)	7,0 (7,0)	6,5
Реальная заработная плата*, % г/г	4,4	3,9 (3,3)	3,2 (2,7)	2,7 (2,6)	2,5
Уровень безработицы, % в среднем за год	2,2	2,3 (2,3)	2,5 (2,5)	2,6 (2,6)	2,7
Цена нефти Urals, долл./барр. в среднем за год	56	70 (65)	60 (60)	59 (60)	57
Нейтральная ключевая ставка**, %					
Медиана	8,0 (8,0)				
Диапазон 10-й процентиль — 90-й процентиль	6,9-9,2 (7,0-9,3)				
Долгосрочный рост ВВП***, % г/г					
Медиана	1,7 (1,7)				
Диапазон 10-й процентиль — 90-й процентиль	1,3-2,0 (1,2-2,2)				

* Расчет Банка России на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднегодовой инфляции.

** Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.

*** Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2030–2034 гг.

Источник: Банк России

11 июня. Всемирный банк выпустил очередной обзор перспектив мировой экономики (Global Economic Prospects). В июньском выпуске отмечается, что мировая экономика столкнулась с серьезными последствиями эскалации конфликта на Ближнем Востоке. Несмотря на устойчивое начало 2026 г., поддержанное активной торговлей и спросом на ИИ-технологии, рост цен на энергоносители и усиление неопределенности ухудшили перспективы мировой экономики.

Эксперты прогнозируют замедление роста мирового ВВП с 3,5% в 2025 г. до 2,9% в 2026 г., после чего ожидается восстановление до 3,4% в 2027–2028 гг. Наиболее заметное замедление ожидается в странах с формирующимся рынком и развивающихся экономиках, где рост доходов на душу населения станет самым низким со времен пандемии.

Мировая торговля остается относительно устойчивой благодаря спросу на продукцию, связанную с ИИ, однако в 2026 г. ее рост замедлится из-за перебоев морских перевозок, прежде всего через Ормузский пролив. По мере ослабления этих факторов рост мировой торговли может ускориться до 3,2% в 2027–2028 гг.

Одной из главных проблем вновь стала инфляция (вследствие резкого роста цен на энергоносители и другие сырьевые товары). Всемирный банк ожидает роста мировых цен на сырьевые товары на 22% в 2026 г., средняя цена нефти Brent составит 94 долл. За баррель, а цены на газ в Европе вырастут на 30%. Это затруднит снижение инфляции и осложнит проведение денежно-кредитной политики.

Высокие расходы на энергию, оборону и поддержку экономики усиливают давление на государственные финансы, тогда как высокий уровень долга и стоимость заимствований ограничивают возможности бюджетной политики, особенно в развивающихся странах.

Риски для текущего прогноза остаются смещенными в негативную сторону. Основным риском для прогноза остается дальнейшая эскалация конфликта на Ближнем Востоке, способная вызвать новые перебои в поставках энергоресурсов, ускорение инфляции и дополнительное замедление роста. К числу других рисков относятся усиление торговых противоречий, дальнейшее ужесточение финансовых условий, возможная коррекция на финансовых рынках и более частые климатические шоки. Среди позитивных факторов ВБ выделяет более



быстрое внедрение технологий ИИ, которое может повысить производительность труда и поддержать среднесрочный экономический рост.

В отношении российской экономики, прогноз роста ВВП на 2026 г. оставлен без изменения на уровне 0,8%, а на 2027 г. понижен на 0,3 п.п. до 0,7%. Прогноз роста на 2028 г. также составил 0,7%. Всемирный банк ожидает, что влияние конфликта на Ближнем Востоке на экономическую активность в России будет ограниченным. Рост нефтегазовых доходов, оцениваемый в 1,5% от ВВП 2025 г. на каждые 10 долларов за баррель повышения цен на нефть (оценка ЕБРР), будет направлен главным образом на бюджетную консолидацию в условиях фискального и финансового давления, отмечается в обзоре.

Таблица 2.6 Прогноз ВБ в июне (в скобках – прогноз в январе)

	2024	2025	2026	2027	2028
Рост ВВП, %					
Весь мир	3,4	3,5	2,9 (3,1)	3,4 (3,2)	3,4
Развитые страны	1,8	1,8	1,5 (1,6)	1,8 (1,6)	1,7
Евразия	1,0	1,4	0,8 (0,9)	1,3 (1,2)	1,3
США	2,8	2,1	2,2 (2,2)	2,1 (1,9)	2,0
Япония	-0,2	1,1	0,7 (0,8)	0,9 (0,8)	0,8
Формирующиеся рынки	4,4	4,4	3,6 (4,0)	4,2 (4,1)	4,1
Бразилия	3,4	2,3	1,9 (2,0)	2,0 (2,3)	2,2
Индия	7,1	7,7	6,6 (6,5)	7,2 (6,6)	7,0
Китай	5,0	5,0	4,2 (4,4)	4,3 (4,2)	4,2
Россия	4,9	1,0	0,8 (0,8)	0,7 (1,0)	0,7
Рост объемов мировой торговли, %	3,8	4,8	2,9 (2,2)	3,3 (2,7)	3,1
Цены на нефть (Brent), долл./барр.	80,7	69,0	94,0 (60,0)	76,0 (65,0)	65,0

Источник: Всемирный банк

15 июня. Евразийский банк развития (ЕАБР) опубликовал очередной макроэкономический прогноз для России, представленный в таблице ниже. Предыдущая версия прогноза была опубликована в декабре 2025 г.

Таблица 2.7 Прогноз ЕАБР в июне (в скобках – прогноз в декабре 2025 г.)

	2024	2025	2026	2027	2028
Прогноз					
Рост ВВП, %	4,9	1,0	1,0 (1,4)	1,5 (2,0)	1,8 (2,1)
Инфляция, % дек/дек	9,5	5,6	5,3 (5,5)	4,9 (5,1)	4,4 (4,5)
Ключевая ставка, % среднегодовая	17,5	19,2	13,6 (14,4)	10,5 (12,2)	9,5 (10,5)
Курс доллара США, руб./долл. среднегодовой	92,4	83,4	76 (94)	84 (104)	94 (109)
Предположения					
Цена нефти Brent, долл./барр. среднегодовая	79,8	69	82 (66)	75 (65)	71 (69)
Цена нефти Urals, долл./барр. среднегодовая	67,9	58	74 (57)	64 (58)	56 (64)
Рост ВВП США, %	2,8	2,1	1,7 (1,6)	1,8 (1,9)	2,0 (1,9)
Рост ВВП еврозоны, %	0,8	1,4	0,9 (1,1)	1,1 (1,3)	1,3 (1,3)
Рост ВВП Китая, %	5,0	5,0	4,6 (4,6)	4,4 (4,4)	4,4 (4,3)
Инфляция в США, % дек/дек	2,9	2,7	3,6 (2,8)	2,8 (2,5)	2,6 (2,3)
Инфляция в еврозоне, % дек/дек	2,4	2,0	3,0 (2,2)	2,6 (2,1)	2,2 (2,0)
Ставка ФРС, % среднегодовая	5,1	4,1	3,7 (3,7)	3,5 (3,4)	3,3 (3,2)
Ставка ЕЦБ, % среднегодовая	4,1	2,4	2,4 (2,2)	2,6 (2,4)	2,4 (2,5)

Источник: ЕАБР

Вывод. Ввиду отсутствия существенных изменений показателей социально-экономической обстановки в стране, влияния на изменения рынка оцениваемого объекта не выявлено.



10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Классификация и сегментация рынка недвижимости.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Согласно Российскому законодательству Гражданский Кодекс РФ, статья 130, недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья
- рынок коммерческой недвижимости.

Рынок жилья представляет собой рынок квартир, коттеджей, то есть, всех объектов, в которых возможно проживание человека. Рынок коммерческой недвижимости — это рынок объектов, используемых для коммерческой деятельности: офисы, склады, торговые площади, даже самолеты согласно Российскому законодательству.

Рынок жилья традиционно классифицируется следующим образом:

- а) рынок покупки / продажи недвижимости;
- б) рынок аренды недвижимости.

Рынок покупки / продажи в свою очередь можно разделить на:

- Первичный рынок — это рынок жилых объектов, которые впервые предложены на рынке жилья, или находятся в стадии строительства.
- Вторичный рынок — это рынок жилых объектов, которые уже построены и выводились на рынок жилья ранее.



Действия, которые можно совершить над объектами, принадлежащим к первым двум типам рынков — полная передача прав владения и распоряжения объектом недвижимости.

Рынок аренды недвижимости — это рынок жилых объектов, которые используются их владельцами - арендодателями для извлечения постоянного дохода, получаемого от арендаторов. На этом рынке передаются права пользования объектами недвижимости.

Рынок жилой недвижимости можно классифицировать, основываясь на форме собственности. Например, основные формы собственности на жилье в России:

- частная собственность - приватизированные квартиры,
- кооперативная собственность - собственнику принадлежит доля (пай) в кооперативе,
- муниципальная собственность - собственность города, района.

Объекты недвижимости могут классифицироваться по нескольким характеристикам:

- по качеству квартиры - площадь, количество комнат, балкон, этаж и др.,
- по качеству дома - материал стен, время постройки, наличие лифта, консьержа, др.,
- по качеству района города - удаленность от центра, экологичность, развитость инфраструктуры района, др.

Таблица № 9

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объектов	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объекты, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Участники рынка недвижимости.

Можно выделить следующие группы участников:

- Основная - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
- Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками.
- агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
- информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.

В России самые крупные агентства недвижимости, оказывающие широкий спектр услуг — Миэль, Бест-Недвижимость, PennyLaneRealty.

Примером информационных площадок в России могут служить сайты www.realestate.ru или www.rentline.ru, чья основная функция — предоставление информации о предложениях не одного, а нескольких агентств недвижимости.

Среди популярной прессы можно отметить в России — «Из рук в руки», «М2», «Квартира, Дача, Дом».



- Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д.
- Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске / покупки / продажи недвижимости до управления недвижимостью - propertymanagement и увеличения её стоимости.
- Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.
 - Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
 - Организации, обеспечивающие техническую поддержку объекта недвижимости - ремонтные организации.
- В России пока это направление только зарождается, за рубежом – находится на достаточно высоком уровне.
- Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
 - Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

Вывод: На основании изучения предоставленных документов, изучения местоположения объекта установлено, что объект оценки относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой – Жилой дом с земельными участками.

10.1. Обзор рынка загородной недвижимости в г. Москва, ТАО

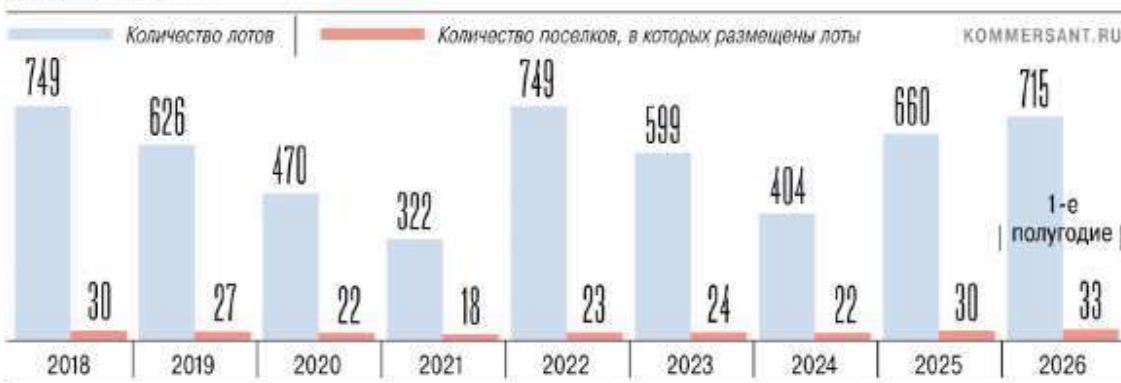
Экспозиция на первичном рынке высокобюджетного загородного жилья Москвы и Подмосковья за год увеличилась на 31%, до 715 лотов. Это связано с ростом девелоперской активности: компании выводят на рынок ранее отложенные объемы. Но часто речь идет о не самом привлекательном предложении. Спросом у покупателей новые объекты не пользуются.

В январе—июне 2026 года на первичном рынке высокобюджетной загородной недвижимости Москвы экспонировалось 715 лотов, подсчитали в NF Group. Год к году значение увеличилось на 31%. Директор управления элитной недвижимостью «Метриум Премиум» Анна Раджабова также зафиксировала рост предложения.

Руководитель направления жилой недвижимости CORE.XP Екатерина Ломтева говорит, что предложение пополнилось в том числе лотами небольшой площади, объектами на ранней стадии строительства и т. д. Такие объекты продаются дольше, спросом пользуются в основном качественные, поясняет Эвелина Ишметова. Из-за низкого спроса средняя цена высокобюджетной загородной недвижимости сократилась. С начала 2026 года средняя цена коттеджей и таунхаусов премиум-класса снизилась на 7%, до 217 млн и 71 млн руб

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ И ПОДМОСКОВЬЕ

ИСТОЧНИК: NF GROUP.

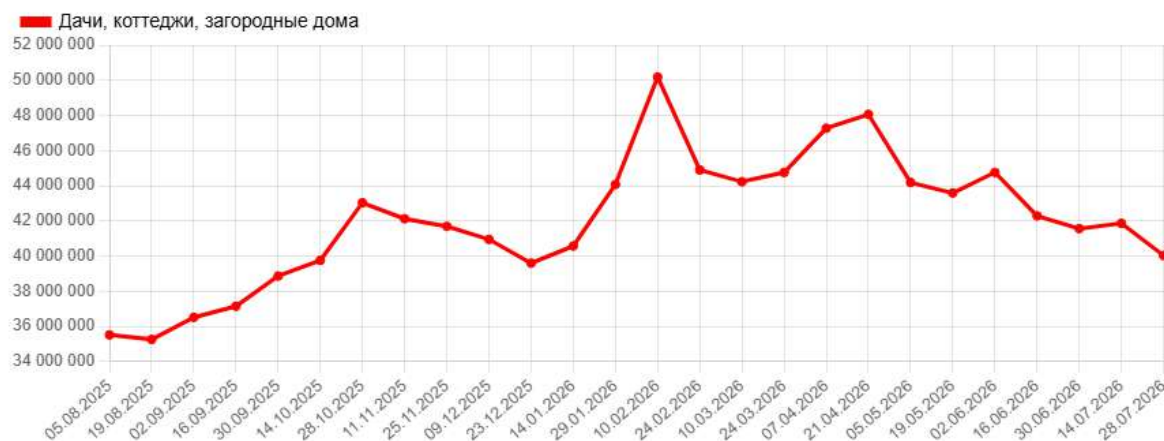




Заметнее всего за первые шесть месяцев 2026 года объем предложения увеличился в сегменте элитных коттеджей — вдвое год к году, до 293 лотов, по данным Татьяны Алексеевой. Девелоперы отдают предпочтение строительству таких объектов из-за их наибольшей маржинальности, отмечает Екатерина Ломтева. Но коттеджи не лидируют в общем объеме сделок с элитным загородным жильем, и сегмент перенасыщен предложением. Госпожа Алексеева говорит, что на такие объекты в первом полугодии пришлось лишь 17% сделок.

Источник информации: <https://www.kommersant.ru/doc/8847748?ysclid=ms8nd4xeb5705307021>

Рассчитываем по параметрам: Москва. Дачи, коттеджи, загородные дома. Дома. Продажа. Цена за объект



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 28.07.2026)
Дачи, коттеджи, загородные дома (объект)	40 032 798 руб.	+ 4 519 890 руб. За объект	2 800 000 ... 205 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, загородные дома, за объект, руб.	Изменение
28 июл. 2026	40032798	-4.57%
14 июл. 2026	41861156.3	+0.71%
30 июн. 2026	41563932.3	-1.74%
16 июн. 2026	42288232.4	-5.85%
02 июн. 2026	44760068	+2.62%
19 мая 2026	43586034.2	-1.38%
05 мая 2026	44185559.7	-8.77%
21 апр. 2026	48061817.6	+1.65%
07 апр. 2026	47269360.8	+5.32%
24 мар. 2026	44755943	+1.18%

Источник информации: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/?ysclid=ms8ngsewiu807884155>

Оценщик выделил ряд существенных факторов (ценообразующих), оказывающих влияние на формирование стоимости жилого дома. К таким факторам можно отнести следующие факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);



- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта: инженерно-техническое состояние здания, состояние отделки.

Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости. Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, т.е. рыночные условия;
- 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;
- 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Условия продажи. Нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия.

Условия рынка. Влияние фактора «дата действия цены» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения.

Местоположение объекта. Влияние фактора «местоположение недвижимости» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой и т.д.

Инженерно-техническое состояние здания. Если объект оценки имеет хорошее физическое состояние (новом здании), то его стоимость может быть до 58 % по отношению к аналогичному объекту, расположенному имеющем неудовлетворительное физическое состояние.

Состояние отделки. Внутреннее состояние объектов существенно влияет на их стоимость. Так объекты имеющие удовлетворительное, требующие косметического ремонта теряют от своей стоимости до 17% от объектов с современной отделкой, а недвижимость без отделки - до 26%.

Оценщик выделил ряд существенных факторов (ценообразующих), оказывающих влияние на формирование стоимости земельного участка. К таким факторам можно отнести следующие факторы:

- Категория земель;
- Разрешенное использование;
- Имущественные права;
- Характеристика участка;
- Местоположение;
- Транспортная доступность;
- Инженерные коммуникации.

Категория земель. Согласно статьи 7 Земельного Кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.



В основном на рынке земли представлены земельные участки, относящиеся к трем категориям. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения, земельные участки промышленности и земельные участки населенных пунктов. Наибольшую привлекательность, следовательно, и стоимость, как правило, имеют участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, наименьшую привлекательность имеют участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование. Существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием «индивидуальное строительство» или «ИЖС». Следующими по мере убывания стоимости идут земельные участки с разрешенным использованием «строительство (содержание) коммерческой недвижимости», далее располагаются земельные участки, предназначенные для содержания производственных объектов, и замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

Имущественные права. В настоящее время существуют два вида права на земельный участок: аренда (краткосрочная и долгосрочная) и собственность. Наибольшую привлекательность имеют земельные участки, находящиеся в собственности, чем в аренде.

Характеристика участка. Внешнее состояние земельного участка существенно влияет на его стоимость. Так участки с ровным рельефом имеют большую стоимость, чем участки с холмистым рельефом, а наличие обременений в виде различных строений под снос - делает земельные участки менее привлекательными для инвесторов.

Местоположение существенно влияет на стоимость земельного участка. Максимальную стоимость имеют земельные участки, расположенные на территории центра города. По мере удаления от центра наблюдается снижение стоимости земельных участков. Наименьшую стоимость имеют земельные участки, расположенные в сельской местности.

Транспортная доступность. Хорошая транспортная доступность существенно увеличивает стоимость объекта, в противном случае стоимость снижается.

Инженерные коммуникации. Полная обеспеченность земельного участка коммуникациями. делает привлекательность данного участка наивысшей.

Площадь. Площадь, как правило, обратно пропорциональна удельной стоимости объекта. Проведенные исследования Лейфером Л.А. и опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2025 г. позволяют утверждать, что чем больше площадь, тем меньше стоимость квадратного метра объекта.



11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику

Максимальная эффективность (оптимальный вариант):

Рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

В соответствии с ФСО-7 п.13:

«Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Заключение по анализу НЭИ. Исходя из зоны расположения объекта и текущего использования, оценщик сделал вывод, что наиболее эффективное использование объекта оценки будет по фактическому назначению в качестве земельных участков и жилого дома.



12. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Так как объект оценки (земельный участок) находится в г. Москва, ТАО анализ проводился в данном и аналогичном районе.

При мониторинге рынка продажи земельного участка, были выявлены следующие предложения:

Таблица № 10

Местоположение объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. недвиж.	Источник информации
Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, ул. Русское Поле, 14с1	12 000 000	900	13 333	https://www.cian.ru/sale/suburban/331387201/?context=4.8Q4LZNF-Y7E.irQyXC-rHUGXeIfSE10eS7ewy8wLNmuYjK_2co9Lidbhcm4cmRoEB6FrIr-MGQ0eUSdF6m6f6GL5EQ&mlSearchSessionGuid=a4d68c193ca134bb8b187cb8afdfacda
Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, аллея Березовая, 25	13 000 000	1 500	8 667	https://www.cian.ru/sale/suburban/330123541/?context=4.B-WkkAiuoJM.ryYMrPtVHDEngLxul4CbaMdgFvmpgiDGyw2IolF1I7OVhSLynz8hdSwjcjEGPeC03Kb6wMurYSwFA&mlSearchSessionGuid=a4d68c193ca134bb8b187cb8afdfacda
Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, аллея Березовая, 25	6 900 000	600	11 500	https://www.cian.ru/sale/suburban/330123538/?context=4.SVYWq0PE8_I.f-yN1UG7VGLUwzEERUZ86QeLWqP3xAMqP1tZlEWE7Vil17lpzG50ZQx_Qv1R50q1nYwLGDD_CmB_Nw&mlSearchSessionGuid=a4d68c193ca134bb8b187cb8afdfacda

Вывод: Оценщиком были найдены предложения к продаже земельных участков. Разница в стоимостях связана с различным местоположением участков, разной площадью, наличием коммуникаций и т.п. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м площади:

Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м

Стоимость за 1 кв. м, руб.		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
8 667	13 333	11 167



При мониторинге рынка продажи жилых домов с земельными участками, были выявлены следующие предложения:

Таблица № 11

Местоположение объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. недвиж.	Источник информации
Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Поповка деревня, пер. Дачный, 11	25 000 000	227,0	110 132	https://www.cian.ru/sale/suburban/300074400/?context=4.jpCmfr_srvY.5365jmxPSSthdPR2SA3XV4bLKeGZocL5Rgeenis4AIP65cOYNyiN22y5GHt0p_CxKXdZHvS4R2aczQ&mlSearchSessionGuid=c59559cd6f7b27251e1c38298e0207ec
Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, Изумрудная долина коттеджный поселок	49 900 000	598,0	83 445	https://www.cian.ru/sale/suburban/318304207/?context=4.Qu45oYMoEnE.jTTAD4IJ6ji-nO9dJAPR8cInT2CDOPdYuSw8wGT9wJXQ9r_OcqGj3rxoXoIqwgEPnq2lUYNhrGTN4A&mlSearchSessionGuid=6b3b1889525f964c487741deade03f5
Москва, ТАО (Троицкий), Пучково деревня, ул. Светлая Поляна, 103	27 000 000	368,9	73 191	https://www.cian.ru/sale/suburban/332180336/?mlSearchSessionGuid=6d5e921fd0040858e87e445e82230f2f&context=4.5Jl8XrkgbVY.YbH2gq8mZOQtAtqbLRXXOPddKl0UTG5cXAv1lD7MTjYxmBF9K3VCiY_EzQY9I8NW8tcVtwp4SjKS8uHyW4w

Вывод: Оценщиком были найдены предложения к продаже жилых домов с земельным участком. Разница в стоимостях связана с различным местоположением участков, разной площадью, наличием коммуникаций, материал стен и т.п. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м площади:

Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м

Стоимость за 1 кв. м, руб.		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
73 191	110 132	88 923



13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. **Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости**

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) 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;
- в) 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;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;



- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства
- д) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:



- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

е) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

ж) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

з) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

13.2. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Обоснование выбора подходов к оценке Объекта.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:

Сравнительный подход

Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, *в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки*, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.

Таким образом, изучив рынок оценщик пришел к выводу, что имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества, земельного участка и жилого дома на нем.

Доходный подход

Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся *типичными доходоприносящими объектами*.

Учитывая, что оцениваемым объектом является земельный участок и прямого дохода не приносит, а так же то, что рынок аренды данных объектов не развит, поэтому в процессе определения рыночной стоимости объекта оценки доходный подход не применялся.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящиеся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения стоимости, которая приходится на долю земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. Считается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания. Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

В отношении самой земли затратный подход не применим, т.к. содержит в себе противоречие. Чем лучше земля, тем меньше она требует затрат на подготовку и использование. Получается, что лучший участок будет стоить дешевле, чем аналогичный, расположенный на каменистой или болотистой почве. А если взять участок в городе, то получится, что чем дороже работы на проведение к участку коммуникаций, тем ценней участок, хотя обыкновенный житейский опыт подсказывает, что большей стоимостью будет обладать участок, на



котором проведение таких работ вовсе не понадобится или сведется к минимуму.⁵

13.3. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

Затем делаются поправки на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения.

Оценка в рамках сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по аренде аналогов объекта оценки.
- 2) Определение подходящей единицы сравнения (например, аренда в рублях за квадратный метр площади в месяц) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
- 3) Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка аналогов объекта оценки.
- 4) Установление рыночной стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных цен аналогов к одному показателю

Метод сравнения продаж.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
5. расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Использование в качестве объектов сравнения цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ)

Выбор объектов аналогов

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади объекта. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

В качестве объектов-аналогов были взяты земельные участки свободные от построек, аналогичные оцениваемому Объекту, расположенные в г. Москва, ТАО. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.

⁵«Оценка стоимости земельных участков» В.П. Антонова – М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006.-192с.



Описание объектов-аналогов

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации	Заказчик	https://www.cian.ru/sale/suburban/331387201/?context=4.8Q4LZN-F-Y7E.irQyXC-rHUGXelfSE10eS7ewy8wLNmuYjK_2co9Lidbhcm4cmRoEB6FrI-r-MGQ0eUSdF6m6f6GL5EQ&mlSearchSessionGuid=a4d68c193ca134bb8b187cb8afdfacda	https://www.cian.ru/sale/suburban/330123541/?context=4.B-WkkAiuaJM.ryYMrPtVHDENGlxl4CbaMdgFvmpgiDGyw2lolF1I7OVhSLynz8hdSwjcgEGPeC03Kb6wMurYSwFA&mlSearchSessionGuid=a4d68c193ca134bb8b187cb8afdfacda	https://www.cian.ru/sale/suburban/330123538/?context=4.SVYWq0PE8_I-f-yN1UG7VGIUwzEERUZ86QeLWqP3xAMqP1tZIEWE7Vil17lpzG50ZQx_Qv1R50q1nYwLGDD_CmB_Nw&mlSearchSessionGuid=a4d68c193ca134bb8b187cb8afdfacda
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Адрес	г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, ул. Русское Поле, 14с1	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, аллея Березовая, 25	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, аллея Березовая, 25
Площадь участка, кв.м.	1 500,00	900	1 500	600
Цена продажи всего участка, руб.		12 000 000	13 000 000	6 900 000
Цена продажи единицы площади участка, руб./кв.м.		13 333	8 667	11 500
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного и иного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Условия рынка (время продажи/предложения)	июль 2026 года	июль 2026 года	июль 2026 года	июль 2026 года
Передаваемые имущественные права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на торг, %	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Конфигурация земельного участка	прямоугольный, ровный	многоугольный, ровный	многоугольный, ровный	многоугольный, ровный
Местоположение (статус	г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле,	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, ул. Русское	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, аллея	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, аллея



населенного пункта)	уч. Владение 4	Поле, 14с1	Березовая, 25	Березовая, 25
Дополнительные улучшения	участок принимается как условно свободный от построек	Нет	Нет	Нет
Водоснабжение, электроснабжение	участок принимается условно свободный от коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка



В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на торг. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости -2025. Земельные участки» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки – Нижний Новгород. 2025 г.

интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
-8,5%	-8,5%	-8,5%

Корректировка на дату предложения. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Корректировка на передаваемые права. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости -2025. Земельные участки» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки – Нижний Новгород. 2025 г.

таблица 10. Заключение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76	0,81
Земельные участки под объекты рекреации			

Корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи (предложения). Условия продажи у объектов оценки схоже с условиями продаж объектов – аналогов, а именно рыночные. В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на разрешенное использование. По данным анализа рынка стоимость земельных участков различается в зависимости от его разрешенного использования. Наиболее «дешевы» цены предложений по земельным участкам производственного назначения и относительно большой площади, стоимость земель под строительство офисно - торговых объектов максимальна.

Объект оценки и аналоги – Земельные участки для индивидуального жилищного строительства.



Корректировка на конфигурацию и рельеф. Большое значение при определении стоимости земельного участка имеет конфигурация земельного участка. Чем больше отношение длины участка к его ширине, тем дешевле в расчете на единицу площади становится участок. Отсюда, чаще всего, участок квадратной формы может иметь значительно большую стоимость, чем прямоугольный или неправильной формы. Этот фактор имеет немаловажное значение при строительстве какого-либо объекта, т.к. согласно СНиПам имеются ограничения как по площади застройки, так и прочих параметров (минимальная ширина вдоль фронта улицы, минимальные отступы строений от границ участка и т.д.). Огромное значение имеет и рельеф участка. В случаях, когда участок представляет собой склон, либо неровную поверхность, то цена его, естественно, будет ниже, чем у относительно плоского, ровного участка. Улучшения таких участков удорожают строительство, а значит, при прочих равных условиях, снижает стоимость земли.

Оцениваемый объект и все объекты аналогии имеют прямоугольную, многоугольную форму и ровный рельеф. Корректировку не применяем в связи со схожестью сравниваемых условий.

Корректировка на наличие коммуникаций. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4243-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda>

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,31	1,19
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,25	1,17

В соответствии с заданием на оценку земельный участок оценивается как условно свободный, у аналогов коммуникации по границе, корректировка не применяется.



Корректировка на местоположение. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости -2025. Земельные участки» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки – Нижний Новгород. 2025 г.

Корректировка не применяется.

Корректировка на снос ветхих зданий. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4234-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-07-2026-goda>

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	0,90

Корректировка не применяется.

Корректировка на площадь. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости -2025. Земельные участки» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки – Нижний Новгород. 2025 г.

Площадь, сот.		аналог									
		<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1,00	1,35	1,56	1,69	1,79	1,88	1,94			
	10-30	0,74	1,00	1,15	1,25	1,33	1,39	1,44	1,49	1,52	1,57
	30-50	0,64	0,87	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,29	1,32	1,36
	50-70	0,59	0,80	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,21	1,26
	70-90	0,56	0,75	0,87	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,14	1,18
	90-110	0,53	0,72	0,83	0,90	0,95	1,00	1,03	1,07	1,09	1,13
	110-130	0,51	0,69	0,80	0,87	0,92	0,97	1,00	1,03	1,05	1,09
	130-150	0,50	0,67	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,02	1,06
	150-170		0,66	0,76	0,82	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,04
	>170		0,64	0,73	0,80	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Корректировка применяется к аналогам № 1,3 и составляет 0,74.

Расчет стоимости объекта оценки приведен ниже в Таблице



Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом.

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации	Заказчик	https://www.cian.ru/sale/suburban/331387201/?context=4.8Q4LZN-F-Y7E.irQyXC-rHUGXelfSE10eS7ewy8wLNmuYjK_2co9Lidbhcm4cmRoEB6FrI-r-MGQ0eUSdF6m6f6GL5EQ&mlSearchSessionGuid=a4d68c193ca134bb8b187cb8afdfacda	https://www.cian.ru/sale/suburban/330123541/?context=4.B-WkkAiuoJM.ryYMrPtVHDENGlxl4CbaMdgFvmpgiDGyw2IolF1I7OVhSLynz8hdSwjciEGPeC03Kb6wMurYSwFA&mlSearchSessionGuid=a4d68c193ca134bb8b187cb8afdfacda	https://www.cian.ru/sale/suburban/330123538/?context=4.SVYWq0PE8_I-f-yN1UG7VGIUwzEERUZ86QeLWqP3xAMqP1tZiEWE7Vil17lpzG50ZQx_Qv1R50q1nYwLGDDCmB_Nw&mlSearchSessionGuid=a4d68c193ca134bb8b187cb8afdfacda
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Адрес	г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, ул. Русское Поле, 14с1	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, аллея Березовая, 25	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, аллея Березовая, 25
Площадь участка, кв.м.	1 500,00	900	1 500	600
Цена продажи всего участка, руб.		12 000 000	13 000 000	6 900 000
Цена продажи единицы площади участка, руб./кв.м.		13 333	8 667	11 500
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного и иного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена продажи, руб/кв.м.		13 333	8 667	11 500
Условия рынка (время продажи/предложения)	июль 2026 года	июль 2026 года	июль 2026 года	июль 2026 года



Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		13 333	8 667	11 500
Передаваемые имущественные права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Величина корректировки, руб.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		13 333	8 667	11 500
Корректировка на торг, %	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на торг, %		-8,5	-8,5	-8,5
Величина корректировки, руб.		-1133	-737	-978
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		12 200	7 930	10 523
Конфигурация земельного участка	прямоугольный, ровный	многоугольный, ровный	многоугольный, ровный	многоугольный, ровный
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб		0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб/кв.м.		12 200	7 930	10 523
Местоположение (статус населенного пункта)	г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, ул. Русское Поле, 14с1	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, аллея Березовая, 25	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, аллея Березовая, 25
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		12 200	7 930	10 523
Дополнительные улучшения	участок принимается как условно свободный от построек	Нет	Нет	Нет



Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		12 200	7 930	10 523
Водоснабжение, электроснабжение	участок принимается условно свободный от коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		12 200	7 930	10 523
Площадь участка, кв.м.	1 500	900	1 500	600
Корректировка		0,74	1,00	0,74
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		9 028	7 930	7 787



Скорректированные цены аналогов колеблются от 7 787 до 9 028 руб. за 1 кв.м. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N}},$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда;

C_i - i -ое значение ряда;

N - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов равно:

$$C = 8\,248$$

$$\sigma = 679$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет $C \pm 1,94 \cdot \sigma$ и соответствует интервалу от 6 931 – 9 566 руб./кв.м. Значения скорректированных цен 1 кв.м. аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости 1 кв.м. аналогичных объектов.

Коэффициент вариации

$$V = \sigma / C * 100, \text{ таким образом}$$

$$V = 679/8\,248 * 100 = 8\%$$

В статистике совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 33–35%, принято считать неоднородными. Так как рассчитанное значение коэффициента вариации равно 8%, что меньше допустимого значения (33%), с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i –того объекта – аналога; n – количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица № 14

Согласование результатов полученных методом сравнения продаж

Характеристика сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена продажи, руб/кв.м	9 028	7 930	7 787
Вес аналогов	0,25	0,50	0,25
Скорректированная цена, руб./кв.м.	8 169		
Стоимость объекта оценки, руб.	12 253 500		
Стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	12 254 000		



Ввиду схожести технических характеристик земельных участков стоимость одного квадратного метра является единой. Соответственно, рыночная стоимость земельного участка площадью 1 000 кв. м составляет (округлённо):

8 169 000 (восемь миллионов сто шестьдесят девять тысяч) рублей

Определение рыночной стоимости дома методом сравнения продаж

Выбор объектов аналогов

В качестве объектов-аналогов были взяты жилые строения с земельными участками, аналогичные оцениваемому Объекту, расположенные в г. Москва, ТАО. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку. В качестве единицы сравнения принят 1 кв.м. площади объекта оценки.

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для личного использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.



Описание объектов аналогов

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации	Заказчик	https://www.cian.ru/sale/suburban/300074400/?context=4.jpCmfr_srvY.5365jmxPSSthdPR2SA3XV4bLKeGZocL5Rgeenis4AlP65cOYNyiN22y5GHt0p_CxKXdZHvS4R2aczQ&mlSearchSessionGuid=c59559cd6f7b27251e1c38298e0207ec	https://www.cian.ru/sale/suburban/318304207/?context=4.Qu45oYMoenE.jTTAD4IJ6ji-nO9dJAPR8cInT2CDOPdYuSw8wGT9wJXQ9r_OcqGj3rxoXoIqw gEPnq2IUYNhrGTN4A&mlSearchSessionGuid=6b3b1889525f964c487741deeade03f5	https://www.cian.ru/sale/suburban/332180336/?mlSearchSessionGuid=6d5e921fd0040858e87e445e82230f2f&context=4.5Jl8XrkgbVY.YbH2gg8mZOQtAtqbLRXXOPddKI0UTG5cXAv1lD7MTjYxmBF9K3VCiY_EzQY9lNW8tcVtwp4SjKS8uHyW4w
Наименование объекта	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Назначение	жилой дом	жилое	жилое	жилое
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русское поле, дом 4	Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Поповка деревня, пер. Дачный, 11	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, Изумрудная долина коттеджный поселок	Москва, ТАО (Троицкий), Пучково деревня, ул. Светлая Поляна, 103
Общая площадь, кв.м.	438,4	227,0	598,0	368,9
Цена продажи с учетом стоимости земельного участка, руб.		25 000 000	49 900 000	27 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	1 500	1 500	1 500	1 237
Цена продажи с учетом стоимости земельного участка, руб./кв.м.		110 132	83 445	73 191
Цена за 1 кв.м. земельного участка		8 169		
Цена продажи единицы площади участка, руб./кв.м.		56 152	62 954	45 798
Условия рынка (время продажи/предложения)	июль 2026 года	июль 2026 года	июль 2026 года	июль 2026 года
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность



собственности				
Условия продажи/предложения	рыночные	рыночные, предложение	рыночные, предложение	рыночные, предложение
Местоположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русское поле, дом 4	Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Поповка деревня, пер. Дачный, 11	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, Изумрудная долина коттеджный поселок	Москва, ТАО (Троицкий), Пучково деревня, ул. Светлая Поляна, 103
Наличие хоз. построек	есть	есть	есть	есть
Материал стен	Каркасно-обшивные	Кирпич	Кирпич	Монолит
Техническое состояние	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Под чистовую отделку
Коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, газ	электроснабжение, водоснабжение, газ	электроснабжение, водоснабжение, газ	электроснабжение, водоснабжение, газ



В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Очищение стоимости: Объект оценки, как и все объекты-аналоги жилые дома, неразрывно связанные с землей и продаются с земельными участками соответственно. Для точности расчетов оценщик принял решение из цены аналогов вычесть цены земельных участков, на которых они стоят. Т.к. все объекты-аналоги расположены в одном районе, с одинаковым разрешенным использованием, то стоимость 1 кв.м. земельных участков, на которых они расположены, будет одинакова со стоимостью 1 кв.м. земельного участка, на котором расположен объект оценки – Жилой дом. Расчет 1 кв.м. земельного участка представлен в п.15 настоящего отчета.

Корректировка на торг. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости-2025. Жилые дома» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,3%	5,2%	13,5%
2. Дома	7,8%	4,4%	11,3%
3. Таунхаусы	8,2%	4,6%	11,7%
4. Коттеджи	8,8%	5,0%	12,6%

Корректировка на торг применена из расширенного интервала исходя из таких факторов как: ограниченная выборка сопоставимых сделок, повышенная вероятности торга для крупных объектов на данном рынке для привлечения потенциальных покупателей. Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
-12,6%	-12,6%	-12,6%

Корректировка на дату предложения. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Корректировка на передаваемые права. У объекта оценки, как и у объектов – аналогов передаются права собственности, как на дом, так и на земельные участки. Корректировка не применялась в связи со схожестью сравниваемых условий.

Корректировка на условия продажи (предложения). Условия продажи у объектов оценки схоже с условиями продаж объектов – аналогов, а именно рыночные. В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на типовые хозяйственные постройки. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости-2025. Жилые дома» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025 г.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
объект оценки	есть	есть	нет
	нет	1,00	1,14
		0,88	1,00

Корректировка не применяется.

Корректировка на материал стен. Материал стен жилого дома также оказывает влияние на его стоимость. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательным для покупателей он



является. Как правило, жилые дома блочного типа либо из дерева дешевле кирпичных и кирпично-монолитных, даже если они схожи по всем остальным характеристикам.

Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости-2025. Жилые дома» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025 г.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
		кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,11	1,25
	монолитные стены	0,93	1,00	1,03	1,16
	блочные стены	0,90	0,97	1,00	1,13
	деревянные стены	0,80	0,86	0,89	1,00

Корректировка применяется к аналогам № 1,2 и составляет 0,80. Корректировка применяется к аналогу № 3 и составляет 0,86.

Корректировка на местоположение. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости-2025. Жилые дома» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025 г.

Объект оценки и аналоги схожи по данному параметру корректировка не применяется.

Корректировка на физическое состояние дома. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости-2025. Жилые дома» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025 г.

Объект оценки и аналоги схожи по данному параметру корректировка не применяется.

Корректировка на техническое состояние. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости-2025. Жилые дома» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025 г.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,39	1,47
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,09	1,23
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,92	1,00	1,13
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,68	0,81	0,88	1,00

Корректировка применяется к аналогу № 3 и составляет 1,09.



Корректировка на коммуникации. Корректировка применяется по данным СтатРиелта <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/386-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-13-07-2026-g/4203-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-na-01-07-2026-goda>

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 13.07.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на коммуникации – откорректированные удельные рыночные цены домов, рассчитанные по наличию коммуникаций.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Информация СтатРиелта на основе данных из Единого государственного реестра недвижимости

на Коммуникации индивидуального дома – на 01.07.2026 года

№	Система коммуникации	Описание коммуникации (наличие / отсутствие / наличие)	Норматив (коэффициент)	Норматив (коэффициент)	Среднее значение
1	Электрообеспечение: однофазное до 7 кВт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электрообеспечения дома с выделенной мощностью до 7 кВт (отсутствие / наличие)	0,96	0,98	0,97
2	Электрообеспечение: до 15 кВт (трехфазное)	Подведенная к участку центральная линия и система электрообеспечения дома с выделенной мощностью до 15 кВт или с преобразован напряжением (отсутствие / наличие)	0,91	0,91	0,95
3	Водоотвод и канализация	Подведенная к участку центральная линия и системы, устроенные в дождеприемнике, локальные системы водоотвода, подготовки и стоков воды (собственная очистка, насосные станции, фильтрация, очистные стоочные системы) (отсутствие / наличие)	0,89	0,95	0,93
4	Газоснабжение и отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в дождеприемнике, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и горячий (отсутствие / наличие)	0,81	0,92	0,89
5	Твердотопливное или pelletное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газопровода	Системы, устроенные в дождеприемнике, обеспечивающие в доме отопление, нагрев воды и горячий (отсутствие / наличие)	0,89	0,97	0,95
6	Электрическое отопление, водонагрев и подготовка воды	Системы, устроенные в дождеприемнике, обеспечивающие отопление, подготовку воды и горячий водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,92	0,99	0,96
7	Линия телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в дождеприемнике наличие сети, высокоскоростной или широкополосной интернет и телевидения (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99
8	Центральное отопление и горячий водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в дождеприемнике, обеспечивающие постоянное отопление и горячий водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,88	0,94	0,91

Примечания:

Корректировка не применяется.

Корректировка на площадь дома. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости-2025. Жилые дома» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025 г.

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31
	100-200	0,92	1,00	1,08	1,15	1,20
	200-400	0,85	0,93	1,00	1,07	1,12
	400-800	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05
	≥800	0,76	0,83	0,89	0,96	1,00

Корректировка применяется к аналогам № 1,3 и составляет 0,93.

Расчет стоимости объекта оценки приведен ниже в Таблице



Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации	Заказчик	https://www.cian.ru/sale/suburban/300074400/?context=4.jpCmfr_srvY.5365jmxPSSthdPR2SA3XV4bLKeGZocL5Rgeenis4AIP65cOYNyiN22y5GHt0p_CxKXdZHvS4R2aczQ&mlSearchSessionGuid=c59559cd6f7b27251e1c38298e0207ec	https://www.cian.ru/sale/suburban/318304207/?context=4.Qu45oYMoEnE.jTTAD4IJ6ji-nO9dJAPR8cInT2CDOPdYuSw8wGT9wJXQ9r_OcqGj3rxoXoIqw gEPnq2IUYNhrGTN4A&mlSearchSessionGuid=6b3b1889525f964c487741deeade03f5	https://www.cian.ru/sale/suburban/332180336/?mlSearchSessionGuid=6d5e921fd0040858e87e445e82230f2f&context=4.5Jl8XrkgbVY.YbH2gg8mZOQtAtqbLRXXOPddKI0UTG5cXAv1ID7MTjYxmBF9K3VCiY_EzQY9I8NW8tcVtwp4SjKS8uHyW4w
Наименование объекта	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Назначение	жилой дом	жилое	жилое	жилое
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русское поле, дом 4	Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Поповка деревня, пер. Дачный, 11	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, Изумрудная долина коттеджный поселок	Москва, ТАО (Троицкий), Пучково деревня, ул. Светлая Поляна, 103
Общая площадь, кв.м.	438,4	227,0	598,0	368,9
Цена продажи с учетом стоимости земельного участка, руб.		25 000 000	49 900 000	27 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	1 500	1 500	1 500	1 237
Цена продажи с учетом стоимости земельного участка, руб./кв.м.		110 132	83 445	73 191
Цена за 1 кв.м. земельного участка		8 169		
Цена продажи единицы площади участка, руб./кв.м.		56 152	62 954	45 798
Условия рынка (время продажи/предложения)	июль 2026 года	июль 2026 года	июль 2026 года	июль 2026 года
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0



Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		56 152	62 954	45 798
Передаваемые имущественные права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		56 152	62 954	45 798
Условия продажи/предложения	рыночные	рыночные, предложение	рыночные, предложение	рыночные, предложение
Корректировка на торг, %		-12,6	-12,6	-12,6
Величина корректировки, руб.		-7075	-7932	-5771
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		49 077	55 022	40 028
Местоположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русское поле, дом 4	Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Поповка деревня, пер. Дачный, 11	Москва, ТАО (Троицкий), Ширяево деревня, Изумрудная долина коттеджный поселок	Москва, ТАО (Троицкий), Пучково деревня, ул. Светлая Поляна, 103
Величина корректировки, руб.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		49 077	55 022	40 028
Наличие хоз. построек	есть	есть	есть	есть
Величина корректировки, руб.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		49 077	55 022	40 028
Материал стен	Каркасно-обшивные	Кирпич	Кирпич	Монолит
Корректировка		0,80	0,80	0,86
Скорректированная цена		39 261	44 017	34 424



продажи, руб./кв.м.				
Техническое состояние	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Под чистоую отделку
Корректировка		1,00	1,00	1,09
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		39 261	44 017	37 522
Коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, газ	электроснабжение, водоснабжение, газ	электроснабжение, водоснабжение, газ	электроснабжение, водоснабжение, газ
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		39 261	44 017	37 522
Площадь дома, кв.м	438,4	227,0	598,0	368,9
Корректировка, %		0,93	1,00	0,93
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		36 513	44 017	34 895
Площадь земельного участка, кв.м	1 500	1 500	1 500	1 237
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		36 513	44 017	34 895



Скорректированные цены аналогов колеблются от 34 895 до 44 017 руб. за 1 кв.м. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N}},$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда;

C_i - i -ое значение ряда;

N - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов равно:

$$C = 38\,475$$

$$\sigma = 3\,974$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет $C \pm 1,94 \cdot \sigma$ и соответствует интервалу от 30 765 – 46 185 руб./кв.м. Значения скорректированных цен 1 кв.м. аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости 1 кв.м. аналогичных объектов.

Коэффициент вариации

$$V = \sigma / C * 100, \text{ таким образом}$$

$$V = 3\,974 / 38\,475 * 100 = 10\%$$

В статистике совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 33–35%, принято считать неоднородными. Так как рассчитанное значение коэффициента вариации равно 10%, что меньше допустимого значения (33%), с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога; n – количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица №17

Согласование результатов полученных методом сравнения продаж			
Характеристика сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена продажи, руб/кв.м	36 513	44 017	34 895
Вес аналогов	0,31	0,46	0,23
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 603		
Стоимость объекта оценки, руб.	17 361 955		
Стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	17 362 000		

**15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.****Преимущества и недостатки подходов к оценке:**

Доходный подход: Преимущества – Учитывает будущие изменения доходов, расходов; учитывает уровень риска (через ставку дисконта).

Недостатки – есть сложность в прогнозировании будущих результатов и затрат; не учитывает конъюнктуру рынка.

Сравнительный подход: Преимущества – Отражает реальную практику хозяйствования (оценщик ориентируется на фактические цены купли – продажи сходных объекта). Полностью рыночный метод (реально отражает спрос и предложение на данный объект).

Недостатки – требует внесения множество поправок в анализируемую информацию; сильно зависит от активности на рынке недвижимости.

Затратный подход: Преимущества – Учитывает влияние производственно-хозяйственных факторов на изменение стоимости активов; расчеты упираются на финансовые и учетные документы, т.е. результат оценки более обоснован.

Недостатки – не учитывает рыночную ситуацию на дату оценки, не учитывает риски.

Согласование результатов оценки, при применении различных подходов к оценке

	Наименование оцениваемого объекта	Величина рыночной стоимости, рассчитанная с применением:			Итоговая величина рыночной стоимости, рассчитанная путем согласования результатов, руб.
		сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода	
1	земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного и иного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:5, общая площадь 1 500 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4	12 254 000	Не применялся	Не применялся	12 254 000
2	- земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:86, общая площадь 1 000 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4А;	8 169 000	Не применялся	Не применялся	8 169 000
3	Жилой дом , назначение жилой дом, общая площадь 438,4 кв. м., кадастровый номер: 50:26:0191005:278, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русскополе, дом 4.	17 362 000	Не применялся	Не применялся	17 362 000



Итоговая величина стоимости объекта оценки

37 785 000 (тридцать семь миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч) рублей, в т.ч.:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного и иного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:5, общая площадь 1 500 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4	12 254 000
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 50:26:0191005:86, общая площадь 1 000 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Русское поле, уч. Владение 4А	8 169 000
Жилой дом, назначение жилой дом, общая площадь 438,4 кв. м., кадастровый номер: 50:26:0191005:278, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Первомайское, деревня Ширяево, улица Русское поле, дом 4.	17 362 000

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор ООО "КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА"



И.С. Бабулевич

А.В. Бабулевич



16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ ОЦЕНЩИКА

Удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведённый анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение исполнителя услуг по оказанию оценочной деятельности ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- оценка проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, федеральными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организацией «Экспертный совет»;
- образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- никто кроме лиц, указанных в отчете, не оказывали профессиональной помощи в подготовке отчета;
- расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки



17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (действующая редакция)
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
8. Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).
9. «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» - Утверждены Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г, Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г., Протокол № 24/2017 от «06» апреля 2017г., Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 60/2022 от «07» ноября 2022г.



ПРИЛОЖЕНИЯ



Филиал публично-правовой компании "Трансстрой" по Москве
 государственная регистрация
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.03.2024, поступившего на рассмотрение 12.03.2024, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости

Рис. 1. Дист. 1

Листинг			
ИНД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
12.03.2024г. № КУВН-001/2024-71271539			
Кадастровый номер:	50:26:0191005:278		
Номер кадастрового квартала:	77:18:0190402		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 145-049-15750; Инвентарный номер 49-15750; Условный номер 50:26:09:12745:001		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, инт.т.р. поселение Первомайское, деревня Шарыпово, улица Русское поле, дом 4		
Площадь:	438.4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилый дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей	3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпично-обшивные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства	2004		
Кадастровая стоимость, руб.:	6342981.63		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:26:0191005:5		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:26:0191005:534		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		



Средствами ООО «ИТЕРА» приобретены следующие материалы:

ПОЛИНОМ РАВНОСТОЯНИЕ ДОСТАТОЧНОСТИ

инишаты, фамилтис

Лист 2

		Лист 2	
		Здание	
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
12.03.2024г. № КУВН-001/2024-71271539			
Кадастровый номер:	50:26:0191005:278		
Виды разрешенного использования:	данных отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 15.12.2010		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости: 8 - (План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	ГОВОРКОВ ДМИТРИЙ СЕРГЕЕВИЧ		



Содержание: ОБЩЕСТВЕННЫЕ ИНТЕРЕСЫ НА СЕВЕРО-ВОСТОКЕ
России; ФЕДЕРАЛЬНАЯ СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННОГО
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ГРУНТОВОГО
Оценочная стоимость: 75 000 руб. за 90 стр. 2022

ПОЛНОЕ ИЛИ ЧАСТИЧНОЕ ДОЛЖНОСТИ

минималны, следовательно

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Субъекта государственного власти Инициала ФИДЕЛЬМА СЕРВЕРА ГОДУАСТЕНКОЙ ПРИНЦИПАЛА КАБЛАТА В НАУЧНО-ТЕХНИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ Департамента 17.06.2023 г. 10:06:20		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
ПОЛНОЕ ИНИЦИАЛИЗИРОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Москве
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Слідження 3. Характеристика об'єкта незмінності

На основании запроса от 12.03.2024, поступившего на рассмотрение 12.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел I. Лист 1

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью сертификата ключа проверки электронной подписи: ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДСТРА В РАЙОНЕ ТУШЕВО Регистрационный № 27.06.2023 от 09.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
12.03.2024г. № КУВН-001/2024-71271946			
Кадастровый номер:		50:26:0191005:5	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:26:0191005:90. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		ГОВОРКОВ ДМИТРИЙ ОЛЕГОВИЧ	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Григорьев Александр Викторович Роль: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 09.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
12.03.2024г. № КУВН-001/2024-71271946			
Кадастровый номер:		50:26:0191005:5	
1	Провоизводитель (правообладатель):	1.1	Закрытое акционерное общество Небанковская кредитная организация "Аграркредит"
	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 50:26:0191005:5-77/072/2022-30 24.03.2022 14:30:18
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о неоплатности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Приоритизация 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:	Предоставлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении; Право: Запись об изменении	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Григорьев Александр Викторович Роль: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 09.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Субъект информации: КОСОВОДОВ НАСРОДОВ Имя: ФИДЕЛИА СЛЕНКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРИТРАЖА ЕКАТЕРИНА ВЛАДОВИЧНА Референт: 01.06.2023 10:39:20		ИНИЦИАЛ, ФАМИЛИЯ	
ПОЛНОЕ ИНИЦИОНИРОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			



8. A. W. H. S. 1994. *Journal of the Royal Society of Medicine* 87: 100-101.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Соединения с характеристическими объектами нелинейности

На основании запроса от 12.03.2024, поступившего на рассмотрение 12.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Page 1 List 1

Документ подписан
электронной подписью
Стороны: info@nps.ru
Инициатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Подлинный документ № 73.06.2015 от 05.06.2015

Диск 2

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Стороной: ООО «ИТЕК» ИНН 50-07-001045 ОГРН 5007003880

Вместе с: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Подпись получателя: /S./ Ю.А. КОЗЛОВ от АО «ИТЕК»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ИМЕННОВАННИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сурягина Ирина Викторовна	Инициалы, фамилия	
	Информационная служба государственной Регистрации, Кадастра и картографии Департамент с 27.06.2020 по 09.08.2022.		

		Земельный участок		Листы #
		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписок: 7	
12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71272500				
Кадастровый номер:		50:26:0191005:86		
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок и земельный участок, расположенный на нем:	данные отсутствуют		

132



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
12.03.2024г. № КУВР-001/2024-71272500			
Кадастровый номер:		50:26:0191005:86	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7	
12.03.2024г. № КУВР-001/2024-71272500							
Кадастровый номер:				50:26:0191005:86			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки	Дирекционный	Горизонтальное	Описание закрепления на	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных	
	начальная	угол	проложение, м	местности	смежных участков	земельных участков	
	д						
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	156°32,3'	28,58	данные отсутствуют	50:26:0191005:5	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	246°32,0'	35,01	данные отсутствуют	50:26:0191005:87	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	336°33,4'	28,58	данные отсутствуют	50:26:0191005:84	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.1	66°31,6'	35	данные отсутствуют	50:26:0191005:90	данные отсутствуют

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1
12.03.2024г. № КУВР-001/2024-71272500	
Кадастровый номер: 50:26:0191005:86	
Описание местоположения границ земельного участка	
полное наименование должности	инициалы, фамилия



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
12.03.2024г. № КУВМ-001/2024-71272500			
Кадастровый номер: 50:26:0191005:86			
Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат ПМСК Москвы			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	-18626.92	-17104.83	0.1
2	-18640.86	-17136.93	0.1
3	-18667.08	-17125.56	0.1
4	-18653.14	-17093.45	0.1
1	-18626.92	-17104.83	0.1

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Григорьев Илья Владимирович Руководитель Федерального агентства по кадастру и картографии Действителен с 17.09.2023 по 09.09.2025	инициалы, фамилия



ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Москве > д. Шереметь > Калужское шоссе > Киевское шоссе > ТАО (Троицкий) > Паркомойское > м/д Троицк > аллея Березовая
Обновлено: вчера 15:04 127 просмотров, нет за сегодня

Только на Циан

Продается участок, 15 сот.

Москва, ТАО (Троицкий), Шереметьевское деревня, аллея Березовая, 25. [На карте](#)
М. Калужское шоссе - 25 км от МКАД М. Киевское шоссе - 20 км от МКАД
М. Троицк - откроется в 2029, 17 мин. М. Валутино - откроется в 2029, 17 мин.
Д. Хришино - 23 мин. [Посмотреть еще 2](#)

Показать



Площадь участка
15 сот.

Статус участка
ИЖС

Собственность. Все коммуникации по границе.
Участок правильной формы расположен в Москве! ИЖС, подходит под семейную ипотеку!

26.06.2026 17:19

13 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 12 610 000 Р

Эксперт от Циан

Помощь с покупкой и гарантией безопасной сделки

Цена за сотку

866 667 Р/сот.

+7 923 070-17-30

Специалист работает с 9:00 по 20:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, нажмните «Нет»

Написать

Быстро отвечает на сообщения

<https://www.cian.ru/sale/suburban/330123541/?context=4.B-WkkAiuoJM.ryYMrPtVHDENGlxul4CbaMdgFvmpgiDGyw2IoIF1I7OVhSLynz8hdSwjcjEGPeC03Kb6wMurYSwFA&mlSearchSessionGuid=a4d68c193ca134bb8b187cb8afdfacda>



Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Москве > д. Щапово > Юрское шоссе > Киевское шоссе > ТАО (Приморье) > Первомайское > м-ро Троица > аллея Березовая
Обновлено вчера, 11:04 206 просмотров, нет за сегодня

Продается участок, 6 сот.

Москва, ТАО (Приморье), Щапово деревня, аллея Березовая, 25 На карте
М. Калужское шоссе - 25 км от МКАД М. Киевское шоссе - 20 км от МКАД
Троица - откроется в 2029 17 мин. Ватулинка - откроется в 2029 17 мин.
Д. Крещено - 23 мин. Посмотреть еще 2

Показать



Площадь участка
6 сот.

Статус участка
ИЖС

Земля в собственности.
Земельный участок правильной формы. Находится в новой Москве.
Все подробности по телефону.

18.06.2026 11:00

6 900 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 693 000 ₽

Эксперт от Циана

Помощь с покупкой и продажей безопасной сделки

Цена за сотку

1 150 000 ₽/сот.

+7 915 320-04-69

Специалист работает с 9:00 по 20:00.

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

https://www.cian.ru/sale/suburban/330123538/?context=4.SVYWq0PE8_I.f-yN1UG7VGIUwzEERUZ86QeLWqP3xAMqP1tZLEWE7Vi17lpzG50ZQx_Qv1R50q1nYwLGDD_CmB_Nw&mlSearchSessionGuid=a4d68c193ca134bb8b187cb8afdfacda



Объявление введено: 13.04.2026 10:57 103 просмотра, 1 за сегодня

Продается участок, 9 сот.

Москва, ТМО (Пронцино), Шарьяво дачный, аллея Березовая, 25. На карте

А/л. Калужское шоссе - 25 км от МКАД А/л. Киевское шоссе - 20 км от МКАД

А/л. Троицк - открывается в 2029 17 мин. А/л. Валуевское - открывается в 2029 17 мин.

04. Крепкошное 23 мин. Посмотреть еще 2

Помолвиться



3 фото



Планировка участка 9 сот.

Создать участок ИЖС

В собственности находится на территории новой Москвы, удобное расположение. Все подробности по телефону.

18.06.2026 10:57

8 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену:

Например, 7 760 000 Р

Эксперт от Циана

Помощь с поиском и гарантией безопасной сделки

Цена за сотку 888 889 Р/сот.

+7 915 320-04-69

- Специалист работает с 9:00 по 20:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

https://www.cian.ru/sale/suburban/330123546/?context=4.kG8r60kMLaU.767u0VSCC_YsM2x4SOyaA7tl5g8qxXFTYLYrhOqmjZg1RMRT1FAIac13Pvymag1n4eWZ7eH2h97Pqg&mlSearchSessionGuid=a4d68c193ca134bb8b187cb8afdfacda



Обновлено: июль 2024 4371 просмотр, 2 за сегодня

Только на Циан

Продается 3-этажный дом, 598 м² в посёлке «Изумрудная долина»

Москва, ЗАО (Проектный), Шарьево д/рент, Изумрудная долина коттеджный посёлок. На карте

М. Калужское шоссе 25 км от МКАД М. Киевское шоссе 27 км от МКАД

ВК Кровля: 21 мин. Трасса: открыта в 2024 14 мин.

Вдоль: открыта в 2024 17 мин. Посмотреть ещё 3

Пожалуйста



Дом с видом на сосновый бор



Номер объекта: 3428

Эксклюзив!

Посмотры возможны в любое время, ключи на руках, БЕЗ комиссии для покупателя.

Кирпичный дом площадью 598 кв.м. на ухоженном участке 15 соток в охраняемом коттеджном посёлке Изумрудная Долина.

В доме четыре спальни, SPA зона с сауной и купелью, в мансарде единое пространство с домашним кинотеатром, баром и бильярдом.

ПЛАНИРОВКА:

1 этаж: прихожая, холл, гардеробная, кухня, столовая, гостиная с камином и выходом на просторную застывшую террасу, гостевая спальня, 2 санузла, SPA зона с купелью и сауной, гараж на 2 авто, котельная/квартира для персонала над гаражом с отдельным входом (спальня/санузел)

2 этаж: холл, хозяйская спальня со своим кабинетом, гардеробной и ванной комнатами, 2 спальни со своими гардеробными и ванными комнатами.

Мансарда: единое пространство с домашним кинотеатром, баром и бильярдом. Есть

Фотографии (39) Описание Расположение Контактная лица

ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА:

Фундамент: монолитный.

Материал стен: кирпич + утеплитель, фасад - облицовочный кирпич (толщина стен 60см).

Перекрытия: монолитные.

Полы: паркетная доска, керамогранит с подогревом.

Лестницы: дуб.

Великолепный ухоженный участок с плодородными декоративными деревьями и кустарниками: сливы желтая и синяя, черная смородина, клубника, малина, черноплодная рябина, черешня.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ:

Хозблок для садового инвентаря, теплица для овощей.

КОММУНИКАЦИИ:

Газ: магистральный; установлен немецкий газовый котел "Viessmann".

Электроснабжение: 15 кВт.

Вода: центральная, установлена система водочистки.

Канализация: центральная.

В доме установлен трех фазный бензиновый генератор мощностью 12 кВт.

ИНФРАСТРУКТУРА:

Внутренняя инфраструктура посёлка: Охраняемый коттеджный посёлок, въезд осуществляется через КПП по заранее заказанным пропускам. В посёлке есть детская и спортивные площадки. Работает круглосуточная охрана, ведется патрулирование территории. Поселковые дороги хорошо освещены и вымощены брусчаткой. Проводится ежедневная уборка территории и чистка снега в зимний период. На въезде на посёлок расположен мусорный контейнер. У посёлка есть собственный выход в лес. Внешняя инфраструктура посёлка: в пешей доступности супермаркет, винный магазин Миллестрим.

3-этажный дом, 598 м²

49 900 000 Р

Смотреть за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 48 400 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циан

Получите с поиском и гарантией безопасной сделки

Цена за метр

80 445 Р/м²

Ипотека

расшифровка

+7 968 486-23-10

+7 936 701-02-58

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать



https://www.cian.ru/sale/suburban/318304207/?context=4.Qu45oYMoEnE.jTTAD4IJ6ji-nO9dJAPR8cInT2CDOPdYuSw8wGT9wJXQ9r_OcqGj3rxoXoIqwgEPnq2lUYNhrGTN4A&mlSearchSessionGuid=6b3b1889525f964c487741deeade03f5

Обновлено вчера, 13:10 · 71 просмотр, нет закладок

Только на Циан

Продается 3-этажный дом, 368,9 м²

Москва, ТАО (Троицкий), Пучково-деревня, ул. Светлая Поляна, 103. На карте

М. Калужское шоссе 27 км от МКАД М. Киевское шоссе 29 км от МКАД

М. Троицк откроется в 2029 0 мин. М. Затулино откроется в 2029 11 мин.

М. Десново откроется в 2029 14 мин. Газострелка еще 3

Показать еще



Видео 50 фото

Общая площадь
368,9 м²

Участок
12,37 сот.

Материал дома
Монолитный

Этажей в доме
3

Год постройки
2016

Жить в загородном доме, но при этом иметь московскую регистрацию - это реально.

В этом доме вы можете воплотить свой сценарий жизни, все самые затратные работы уже завершены. Возведена коробка дома общей площадью 368,9 кв. м. В доме есть мансарда, которая не учтена в этой площади (с мансардой - 511 кв. м).

Это один из самых востребованных уголков Новой Москвы: здесь сочетаются тишина загородной жизни и полноценная городская инфраструктура:

- московская прописка и все преимущества жизни в Москве
- всего 27 км от МКАД
- рядом автобусная остановка и удобный выезд на Киевское и Калужское шоссе
- в нескольких минутах - Троицк со всей инфраструктурой
- рядом школы, детские сады, магазины, медицинские учреждения, спортивные комплексы и рестораны
- неподалеку лес и водоем - для прогулок, пробежек, отдыха и рыбалки
- спортивная база "Лесная", велосипедные маршруты и множество мест для активного отдыха
- в 2029-2030 году построится метро

Фотографии (50) Описание Расположение Показать объявления

- эффектную кухню-гостиную
- мастер-блок с собственной гардеробной и ванной
- домашний кинотеатр
- кабинет
- SPA-зону
- просторную мансарду для творчества, библиотеки или детского пространства

Здесь можно построить дом, который будет актуален не только сегодня, но и через много лет

Свернуть

3-этажный дом, 368,9 м²

27 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 26 190 000 Р

Ипотека



https://www.cian.ru/sale/suburban/332180336/?mlSearchSessionGuid=6d5e921fd0040858e87e445e82230f2f&context=4.5Jl8XrkgbVY.YbH2gg8mZOQtAtqbLRXXOPddKI0UTG5cXAv1lD7MTjYxmBF9K3VCiY_EzQY9I8NW8tcVtwp4SjKS8uHyW4w

Обновлено: 17 июл, 13:28 • 21921 просмотр, 14 за сегодня

Только на Циан

Продается 2-этажный коттедж, 227 м²

Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Поповка деревня, пер. Дачный, 11. На карте

А/ Калужское шоссе: 25 км от МКАД /А/ Киевское шоссе: 30 км от МКАД

Б/ Крестьяно: 38 мин. Д/ Санею: 19 мин. В/ Аггелевка: 20 мин.

Пожаловаться



Планировка 30 фото



Площадь дома: 227 м²

Участок: 15 сот.

Материал дома: Кирпичный

Этажей в доме: 2

Год постройки: 2006

Фотографии (32) Описание Расположение Похожие объявления

Киевское ш., д. 3306, д. Поповка.

Коттеджи 227 кв. м "под ключ" в солидной д. Поповка, Новая Москва. Дом из кирпича 2006 года постройки. 2 этажа, меблирован и оснащен техникой, полностью готов к проживанию. Строился для себя. Полы паркетная доска и керамогранит. Вентилируемый фундамент. Металлические рольставни на всех окнах.

1 этаж: застекленная веранда, прихожая, холл, просторная кухня- столовая; гостиная с дровяным камином; кабинет; спальня; совмещенный санузел с душевой кабиной; хозяйственная комната - кладовая - котельная - постирочная.

2 этаж: 3 спальни, совмещенный санузел с ванной.

Дорожка к дому и ступени крыльца с водяным подогревом, водяной теплый пол на первом этаже на кухне, в холле, прихожей и на веранде.

Коммуникации: электричество 15 кВт, газ магистральный, вода скважина, система очистки воды; канализация септик Топас. Имеется резервный генератор.

Участок: 15 соток с ландшафтным дизайном, газон, дренаж, фруктовые, декоративные деревья и кустарники, дорожки брусчатка, автополив и освещение участка. Ворота автоматические. на участке гараж на 1 машину плюс технику с отдельным помещением с резервным генератором.

Обжитая деревня, солидное окружение. Рядом вся необходимая инфраструктура д. Горчаково и г. Троицы.

Удобная транспортная доступность с Киевского и Калужского шоссе, автобусная остановка до метро Саларьево, г. Троицы (где в 2027 году будет открыта метро) и МЦД4.

Свернуть

2-этажный коттедж, 227 м²

25 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 24 250 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циана

Помощь с поиском и гарантией безопасной сделки

Цена за метр: 110-132 Р/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 988 194-39-54

<https://www.cian.ru/sale/suburban/300074400/?mlSearchSessionGuid=09fd8f5d516c5636f04b5cb1c4525894&context=4.xbeBFLEAsAM.fUanhKiZ2lhtZycZN6SAnqJ6hLT0QaG2C8r5XpbBaDpyARsMmGjXoHobU6YUfa9HFoJYh7IiQmZJ102eV8>



ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

 **ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2016 г. № 0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

07.09.2020 г. № 1974

**Бабулевич (Чечулина)
Инна Сергеевна**

Включен(а) в реестр членов от 21.03.2016 г.
Реестровый номер 1974

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.03.2016 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Исполнительный директор

  М. О. Ильин

000808

Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехобитовский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50; (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
info.srosocet.ru, mail@srosocet.ru

**Выписка № 9999
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

о том, что

Чечулина Ина Сергеевна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 21.03.2016 года за
регистрационным номером № 1974**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.03.2016г.

Дата составления выписки 21.03.2016г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский



 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет управления» г. Москва	ДИПЛОМ СПЕЦИАЛИСТА	107705 0390410	ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ
		Регистрационный номер ЭФ-0031	Дата выдачи 26 июня 2015 года
Настоящий диплом свидетельствует о том, что Чечулина Инна Сергеевна освоила(а) программу специализации по специальности 080507 Менеджмент организации и успешно прошла(ла) государственную итоговую аттестацию Решением Государственной экзаменационной комиссии присвоена квалификация Менеджер Протокол № 9 от « 09 » июня 2015 г. Председатель Государственной экзаменационной комиссии Григоренко А.И. Руководитель образовательной организации Стрелец В.В.			



4. КУРСОВЫЕ РАБОТЫ (ПРОЕКТЫ)	ОЦЕНКА
Прикладная математика	отлично
Основы менеджмента	отлично
Управленческие решения	отлично
Информационные технологии управления	отлично
Инновационный менеджмент	отлично
Компьютерная подготовка	отлично
Финансовый анализ в оценке	хорошо
Оценка предприятий бизнеса	отлично
Землеустройство и управление землепользованием	отлично
Оценка и управление нематериальными активами и интеллектуальной собственностью	отлично
Оценка и управление корпоративной собственностью	отлично
Оценка и управление недвижимостью	отлично
Внешние связи организации	отлично
Государственное и муниципальное управление собственностью	отлично

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Форма обучения: очная.

Специализация: Оценка и управление собственностью.

Образовательная организация переименована в 2011 году.

Старое полное официальное наименование образовательной организации – Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет управления».

Руководитель образовательной организации

Строев В.В.

Настоящее приложение содержит 4 страниц



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037228-1

« 24 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Бабулевич Инне Сергеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » мая 2024 г. № 349

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » мая 2027 г.

АО «СТАНДАРТ ОЦЕНКА» Москва 2017 г. № 17/04-07/17





ПОЛИС № 922/ 2914517834
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Владимир

Дата выдачи полиса «12» ноября 2025 г.

Страхователь:	Ф.И.О. Бабуревич Инна Сергеевна, Дата рождения: 03.11.1992 г. Адрес по месту регистрации: г. Владимир, пр-д Суевский, д. 1, кв. 42 Паспорт: №1720 756288, выдан: УМВД России по Владимирской области, 01.09.2020 Член СРО оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая Организация оценщиков» «Экспертный совет» E-mail: chuchulina/inna@yandex.ru тел. 8(960)7190802
Представитель страховщика:	Катерженко Юлия Викторовна Код 3164260

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 18.11.2025 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 17.11.2026 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 18.11.2025 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5.000,000 (Пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3.800 (Три тысячи восемьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 18.11.2025 г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -



10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

(подпись)

/Бабуревич И.С./

Страховщик

Директор агентства Федеральное Филиал САО «РЕСО-Гарантия»
г. Владимир
По Договору № РГ-Д/264/25/113583 от 02.06.2025 года.



ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2895948430

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 10 » октября 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Компания Стандарт Оценка» Юридический адрес: 600017, г. Владимир ул. Зеленая, д.1 А, оф 2.04 Индекс: область, город, улица, дом ОГРН. 1193328010083 ИНН: 3329096887 р/с 40702810902000080710 банк в Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль БИК 047888760
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 14.10.2025г. по 24 часа 00 минут 13.10.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 13.10.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	66 500,00 (Шестьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2895948430 от 10.10.2025г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Катерженко Юлия Викторовна
	Код 164260

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми
условиями страхования ознакомлен и согласен.



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

Генеральный директор ООО «КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА»

А.В. Бабулевич

