

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «КГФУ»



Берг Е.В.

ОТЧЕТ № 024/18

об оценке

**земельных участков (29 ед.), входящих в состав имущества Закрытого
паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»**

ДАТА ОЦЕНКИ: 06.11.2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 07.11.2018 г.

ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля – рентный»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «КГФУ»

МОСКВА 2018

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	4
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	7
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	8
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	10
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	10
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	11
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	11
6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	12
6.1.	ДОПУЩЕНИЯ	12
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	12
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ.....	15
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	15
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	15
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	15
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	30
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	30
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	36
9.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	37
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	41
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	43
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	45
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	47
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	50
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД.....	54
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	55

11.3. Затратный подход.....	57
11.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода	59
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	85
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	86
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	88
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	88
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	88
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ.....	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	100

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 03/18 от 02.11.2018 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой стоимости право требования на объект оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (29 ед.), входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:157926	Не применялся	5 377 218	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:819	Не применялся	5 369 422	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:820	Не применялся	2 218 698	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:821	Не применялся	2 196 511	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:822	Не применялся	2 218 698	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:823	Не применялся	2 153 370	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:824	Не применялся	2 218 698	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:825	Не применялся	2 108 996	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:826	Не применялся	1 984 502	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:827	Не применялся	2 064 622	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:828	Не применялся	1 401 293	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:830	Не применялся	2 895 401	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:831	Не применялся	2 218 698	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:832	Не применялся	2 218 698	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:834	Не применялся	2 576 155	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:835	Не применялся	2 742 557	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:157927	Не применялся	23 946 620	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:157928	Не применялся	2 050 452	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:157929	Не применялся	2 031 963	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:157930	Не применялся	2 420 236	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:157931	Не применялся	2 551 510	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:817	Не применялся	2 009 776	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:816	Не применялся	2 584 783	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:815	Не применялся	1 863 196	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:814	Не применялся	2 190 348	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:813	Не применялся	2 306 213	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:812	Не применялся	1 920 406	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:811	Не применялся	2 115 159	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:829	Не применялся	29 936 975	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки округленно составляет:

119 891 300 (Сто девятнадцать миллионов восемьсот девяносто одна тысяча триста) рублей, не облагается НДС¹

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:23:0000000:157926	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	17 450	5 377 200
2	50:23:0020262:819	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	4 812	5 369 400
3	50:23:0020262:820	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 800	2 218 700
4	50:23:0020262:821	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 782	2 196 500
5	50:23:0020262:822	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 800	2 218 700
6	50:23:0020262:823	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 747	2 153 400
7	50:23:0020262:824	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 800	2 218 700
8	50:23:0020262:825	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 711	2 109 000
9	50:23:0020262:826	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 610	1 984 500
10	50:23:0020262:827	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 675	2 064 600
11	50:23:0020262:828	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 440	1 401 300
12	50:23:0020262:830	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	2 349	2 895 400
13	50:23:0020262:831	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 800	2 218 700
14	50:23:0020262:832	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 800	2 218 700
15	50:23:0020262:834	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	2 090	2 576 200
16	50:23:0020262:835	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	2 225	2 742 600
17	50:23:0000000:157927	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	22 375	23 946 600
18	50:23:0000000:157928	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	2 218	2 050 500
19	50:23:0000000:157929	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	2 198	2 032 000
20	50:23:0000000:157930	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	2 618	2 420 200
21	50:23:0000000:157931	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	2 760	2 551 500
22	50:23:0020262:817	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	2 174	2 009 800
23	50:23:0020262:816	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	2 097	2 584 800
24	50:23:0020262:815	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 436	1 863 200
25	50:23:0020262:814	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 777	2 190 300
26	50:23:0020262:813	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 871	2 306 200
27	50:23:0020262:812	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 558	1 920 400
28	50:23:0020262:811	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	1 716	2 115 200
29	50:23:0020262:829	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	37 980	29 937 000
Итого				119 891 300

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку 03/18 от 02.11.2018г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются

¹ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие *Рыночной стоимости*. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие *Справедливой стоимости* шире, чем *Рыночная стоимость*, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и *Рыночная стоимость* могут быть эквивалентными, когда *Справедливая стоимость* удовлетворяет всем требованиям определения *Рыночной стоимости* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Земельные участки (29 ед.), входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно в разделе 8,3, «Количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	06.11.2018 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	06.11.2018 г.
Срок проведения работ	02.11.2018 г. – 07.11.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

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

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

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой

документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный»
Место нахождения	105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 20, стр. 2
ОГРН	1147746006583
Дата присвоения ОГРН	10.01.2014
Дата государственной регистрации	10.01.2014

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 1, 5 этаж, офис 505 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003025-1 от 07 февраля 2018 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004618 от 7 апреля 2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	10
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) определение стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125167, г. Москва, проезд Аэропорта, д. 11А, к. 8
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 1, 5 этаж, офис 505
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90018/7 от 17 марта 2017 г., период страхования: с 30 марта 2017 г. по 29 марта 2020 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте 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 оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не производил осмотр объекта оценки, в связи с тем, что заказчик не предоставил доступ к объекту.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Все данные по объекту Оценщик получил от заказчика.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке

2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой - либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
9. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
16. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
17. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 7.2. при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 и 7.4 Стандарты.

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
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 №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценки	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
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
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

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (ССО РОО1-02-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Рыночная стоимость	<p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Кадастровая стоимость	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

Недвижимое имущество, недвижимость	<p>В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p>
Право собственности	<p>Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p>
Право аренды	<p>В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p>

Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997:

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Дисконтирование	Расчет й стоимости будущих денежных потоков

Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (29 ед.), входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

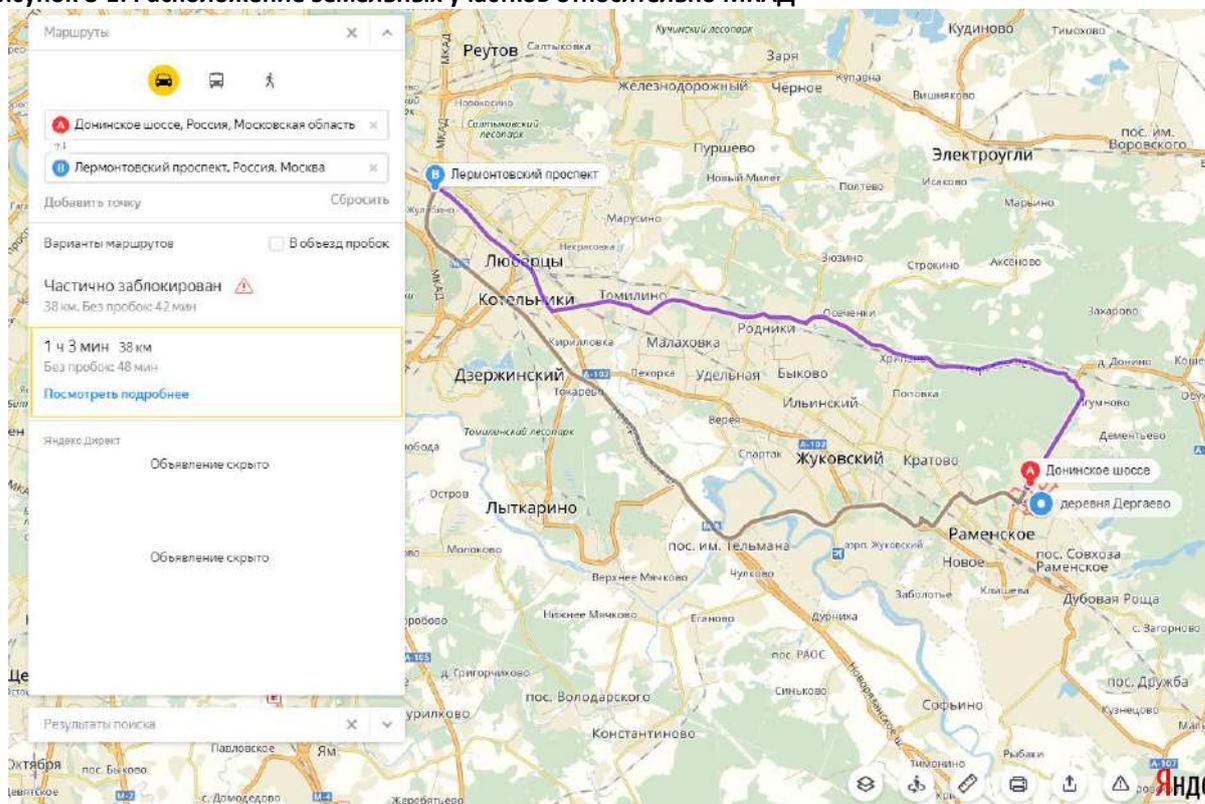
Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Адрес объекта	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	
Вид права	Общая долевая собственность	
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	Данные визуального осмотра
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/)
Удаление от МКАД	38 км.	Данные визуального осмотра
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	По участкам с кадастровыми номерами 50:23:0000000:157928, 50:23:0000000:157929, 50:23:0000000:157930, 50:23:0000000:157931 проходит дорога. Часть участка с кадастровым номером 50:23:0020262:829 попадает под обременения «Охранная зона ВЛ 110 кВ "Донино-ЦАГИ 1"». Участки с кадастровыми номерами 50:23:0020262:828; 50:23:0020262:817 имеют конусообразную форму.	Данные визуального осмотра
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рисунках представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

Рисунок 8-1. Расположение земельных участков относительно МКАД



Источник: Яндекс карты ² (<https://yandex.ru/maps>)

Раменский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на юго-востоке центральной части Московской области России. Административный центр — город Раменское. Площадь района составляет 1397,46 км². Район граничит на северо-западе с Люберецким и Ленинским районами, на севере — с Балашихинским, Ногинским и Павлово-Посадским, на востоке — с Орехово-Зуевским и Воскресенским, с юга — со Ступинским районами Московской области. Также с юго-востока граничит с городским округом Домодедово, с северо-запада с городским округом Лыткарино, и со всех сторон ограничивает территорию городских округов Бронницы и Жуковский.

Всего на 2010 год в районе насчитывается 238 населённых пунктов:

- 1 город (Раменское),
- 5 посёлков городского типа (Удельная, Быково, Ильинский, Кратово, Родники),
- 26 посёлков,
- 40 сёл,
- 166 деревень.

Основные реки — Москва, Пахра, Пехорка, Гжелка, Дорка.

² Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 8-2. Расположение Раменского района относительно Московской области



Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Основой транспортной системы Раменского района являются две железные дороги: «Москва—Раменское—Рязань» и «Москва—Гжель—Шатура». На территории района расположены четыре железнодорожные станции: Раменское, Бронницы, Быково, Гжель и более десяти пассажирских платформ.

Из автодорог следует выделить федеральную автодорогу М5 «Урал» Москва—Рязань—Челябинск, Егорьевское шоссе и Малое Московское кольцо (А-107). Речные пути сообщения представлены рекой Москва, которая делит район на два равные по площади части.

Авиационный транспорт представлен аэропортами «Быково», «Мячково» и «Раменское» (в г. Жуковский). По территории района проходит множество продуктопроводов (газо- и нефтепроводов) и ЛЭП.

Новорязанское шоссе

Федеральная автомобильная дорога М5 «Урал» - автомобильная дорога федерального значения Москва - Самара - Уфа - Челябинск с подъездами к городам Саранск, Ульяновск, Оренбург и Екатеринбург. Протяжённость автомагистрали - 1879 километров. Дорога является частью дороги E30 европейской сети маршрутов и азиатского маршрута АН6. Подъезд от Челябинска к Екатеринбургу входит в азиатский маршрут АН7.

Автомагистраль начинается на пересечении МКАД и Волгоградского проспекта, далее идет в юго-восточном направлении по территории Московской области, проходя по юго-западной окраине города Люберцы, далее по окружным дорогам вокруг Бронниц, Коломны, через Луховицы. В районе города Коломны трасса Урал пересекает реку Оку.

Новорязанское шоссе продолжает Волгоградский проспект на юго-восток, и много лет связывает Москву с крупными промышленными городами Урала. Это шоссе долго идет вдоль берега Москвы-реки, обрамленного сосновыми борами. Старинные монастыри и усадьбы сменяют друг друга. За МКАД Новорязанское шоссе проходит мимо Люберец и далее идет мимо богатых лесов и озер.

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

Дорожная ситуация на выезде из Москвы и в районе Бронниц крайне неблагоприятная, каждый день наблюдаются большие пробки в часы пик. На шоссе обустроены удобные съезды с основной трассы.

Рязанское направление обладает своими характерными особенностями. Во-первых, наличие крупных городов (по шоссе последовательно расположены Люберцы, Жуковский и Раменское) не создает благоприятных условий для развития рынка коттеджных поселков. Во-вторых - соседство аэропорта Быково и протекающая через всю столицу Москва-река, а также близость загруженной транспортом трассы вовсе не улучшают экологическую картину. Между тем сразу за городом Люберцы по Новорязанскому шоссе, начинаются известные стародачные места — Красково,

Малаховка и Томилино, которые располагаются на окраине Мещерской низменности между реками Москвой и Пехоркой в защитном лесопарковом поясе столицы. Около русла Пехорки, протекающей по территории всех трех поселков, много природных озер и искусственных прудов, которые делают местность еще более привлекательной и живописной.

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные особенности участка
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0000000:157926	17 450	Не заведены на участок	Участок под дорогу
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:819	4 812	Не заведены на участок	нет
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:820	1 800	Не заведены на участок	нет
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:821	1 782	Не заведены на участок	нет
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:822	1 800	Не заведены на участок	нет
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:823	1 747	Не заведены на участок	нет
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:824	1 800	Не заведены на участок	нет

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные особенности участка
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:825	1 711	Не заведены на участок	нет
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:826	1 610	Не заведены на участок	нет
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:827	1 675	Не заведены на участок	нет
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:828	1 440	Не заведены на участок	Неправильная форма
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:830	2 349	Не заведены на участок	нет
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:831	1 800	Не заведены на участок	нет
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:832	1 800	Не заведены на участок	нет
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:834	2 090	Не заведены на участок	нет

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные особенности участка
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:835	2 225	Не заведены на участок	нет
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0000000:157927	22 375	Не заведены на участок	нет
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0000000:157928	2 218	Не заведены на участок	По участку проходит дорога
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0000000:157929	2 198	Не заведены на участок	По участку проходит дорога
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0000000:157930	2 618	Не заведены на участок	По участку проходит дорога
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0000000:157931	2 760	Не заведены на участок	По участку проходит дорога
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:817	2 174	Не заведены на участок	Неправильная форма
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:816	2 097	Не заведены на участок	нет

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные особенности участка
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:815	1 436	Не заведены на участок	нет
25	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:814	1 777	Не заведены на участок	нет
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:813	1 871	Не заведены на участок	нет
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:812	1 558	Не заведены на участок	нет
28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:811	1 716	Не заведены на участок	нет
29	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	50:23:0020262:829	37 980	Не заведены на участок	Часть участка попадает под обременения (Охранная зона ВЛ 110 кВ "Донино-ЦАГИ 1")

Источник: составлено Оценщиком

Текущее состояние: По состоянию на дату оценки земельные участки не застроены, коммуникации не заведены на участки.

Балансовая стоимость: Балансовая стоимость не была предоставлена заказчиком. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результаты оценки

Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ»

Имущественные права на объект оценки: Общая долевая собственность.

Наличие обременений: Доверительное управление.

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым

компонентом которого это имущество является.

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке являются внеоперационными неспециализированными активами.

8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в следующей таблице.

Таблица 8.4-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0000000:157926	99/2017/36410293	13.11.2017
2.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:819	99/2017/36408972	13.11.2017
3.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:820	99/2017/36409149	13.11.2017
4.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:821	99/2017/36409227	13.11.2017
5.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:822	99/2017/36409353	13.11.2017
6.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:823	99/2017/36409352	13.11.2017
7.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:824	99/2017/36409272	13.11.2017
8.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:825	99/2017/36409346	13.11.2017
9.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:826	99/2017/36409459	13.11.2017
10.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:827	99/2017/36409624	13.11.2017
11.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:828	99/2017/36409744	13.11.2017
12.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:830	99/2017/36409770	13.11.2017
13.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:831	99/2017/36409764	13.11.2017
14.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:832	99/2017/36409922	13.11.2017
15.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:834	99/2017/36410060	13.11.2017
16.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:835	99/2017/36410130	13.11.2017

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
17.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0000000:157927	99/2017/36410434	13.11.2017
18.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0000000:157928	99/2017/36412453	13.11.2017
19.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0000000:157929	99/2017/36410523	13.11.2017
20.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0000000:157930	99/2017/36410578	13.11.2017
21.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0000000:157931	99/2017/36410582	13.11.2017
22.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:817	99/2017/36408936	13.11.2017
23.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:816	99/2017/36408930	13.11.2017
24.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:815	99/2017/36408576	13.11.2017
25.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:814	99/2017/36408364	13.11.2017
26.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:813	99/2017/36408160	13.11.2017
27.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:812	99/2017/36408213	13.11.2017
28.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:811	99/2017/36408042	13.11.2017
29.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	50:23:0020262:829	99/2017/36411236	13.11.2017

Источник: документы получены от Заказчика

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Краткое описание общеэкономического состояния территории Российской Федерации

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по итогам 9 месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых. По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе. Обработывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке. В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

В сентябре годовой темп роста оборота розничной торговли в очередной раз обновил максимум с декабря 2014 года. Рост оборота розничной торговли ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее). Восстановление потребительской активности затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования (в частности, легковые автомобили). Об увеличении потребления непродовольственных товаров свидетельствует также динамичный рост заказов в иностранных интернет-магазинах. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3кв17 выросли на 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой

базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

Продолжение снижения процентных ставок в экономике на фоне улучшения общей экономической ситуации создало предпосылки для начала восстановительной фазы кредитного цикла. При этом в условиях сохранения банками консервативного подхода к управлению рисками опережающими темпами растет портфель ипотечных кредитов (+12,3% г/г по итогам августа). Корпоративный кредитный портфель увеличивается в терминах последовательных приростов с апреля 2017 года.

Сальдо текущего счета в 3кв17 продолжило сокращаться, однако осталось положительным (вопреки ожиданиям рынка и Минэкономразвития России), что в первую очередь связано с более высокими ценами на энергоносители и на многие другие сырьевые товары российского экспорта. Приток капитала по финансовому счету в 3кв17 ускорился, что во многом обусловлено сохранением высокого интереса международных инвесторов к государственным ценным бумагам и высоким уровнем реальных процентных ставок. Приток средств нерезидентов в государственные ценные бумаги на фоне сокращения положительного сальдо текущего счета стал основным фактором, позволившим увеличить международные резервы без создания давления на обменный курс рубля.

Производственная активность

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке

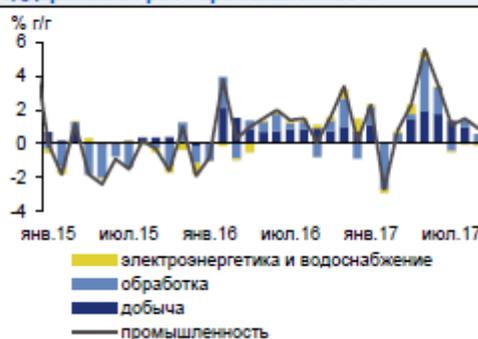
Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Основным драйвером роста в прошлом месяце стало сельское хозяйство. Вклад промышленности сократился на фоне спада в добывающих отраслях. Оценка динамики строительства была скорректирована в сторону уменьшения из-за ретроспективного пересмотра данных Росстатом (см. раздел «Инвестиционный спрос»), при этом продолжилось восстановление в других неторгуемых секторах – оптовой и розничной торговле, транспорте и связи. Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по 9 итогам месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Рис. 1. В сентябре наибольший вклад в ВВП внесло сельское хозяйство

	сен.17	авг.17
ВВП в рыночных ценах	2,4	2,7
Сельское хозяйство	0,9	0,4
Добыча полезных ископаемых	0,0	0,3
Обрабатывающие производства	0,1	0,1
Электроэнергетика и водоснабжение	0,0	0,0
Строительство	0,0	0,1
Оптовая и розничная торговля	0,6	0,8
Транспорт и связь	0,1	0,4
Другие виды деятельности	0,3	0,3
Чистые налоги на продукты и импорт	0,4	0,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Обрабатывающие отрасли поддерживают рост промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источники роста промышленности сосредоточены в несырьевом секторе. Обрабатывающая промышленность в сентябре вновь продемонстрировала умеренно положительную динамику (+1,1% г/г, +0,3% м/м sa) на фоне увеличения выпуска в химическом комплексе, деревообработке и пищевой промышленности. В отдельных отраслях машиностроения в последние месяцы также наблюдается устойчивый рост. Производство легковых автомобилей продолжает расти двузначными темпами, что также благоприятно сказывается на выпуске комплектующих. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний оказывает поддержку производству вагонов.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Таблица 1. Показатели производственной активности

	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	июл.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Грузооборот транспорта	6,5	5,3	5,4	5,2	5,2	7,6	6,6	1,8	0,1
в % к соотв. периоду предыдущего года									
Погрузки грузов на жд транспорте	2,8	1,4	1,8	0,3	2,1	3,3	5,4	0,7	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года									
Промышленное производство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,4	0,9	1,5	1,1	3,8	0,1	1,3	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,5	0,2	-1,9	-	-	-	-
Добыча полезных ископаемых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,3	-0,1	2,9	4,0	4,8	1,2	2,7	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-1,9	-0,7	-0,4	-	-	-	-
Обрабатывающие производства									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,4	1,1	0,7	-0,8	3,2	-0,8	0,5	-1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	0,3	0,6	-2,4	-	-	-	-
Пищевая промышленность									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	2,8	1,2	4,8	2,4	0,4	0,9	2,8	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-3,1	2,5	2,3	-	-	-	-
Легкая промышленность									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	-0,3	-0,8	-1,9	1,9	6,0	6,7	-0,3	-9,4
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	0,1	-0,7	-0,8	-	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,0	2,3	-0,8	1,5	1,9	4,3	1,0	-2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	1,9	0,1	-3,0	-	-	-	-
Кокс и нефтепродукты									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	1,2	0,4	-0,2	3,5	2,8	-1,8	1,2	0,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	0,4	-1,5	0,1	-	-	-	-
Химический комплекс									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	3,3	5,1	3,1	1,5	6,9	7,5	3,3	4,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	1,2	1,1	-1,0	-	-	-	-
Неметаллическая минеральная продукция									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,4	0,5	1,7	2,0	1,9	2,9	1,4	-6,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,8	0,6	0,3	-	-	-	-
Металлургический комплекс									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,2	0,1	-1,0	4,5	-3,1	-1,5	-8,9	0,1	3,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-3,5	3,4	-2,6	-	-	-	-
Машиностроительный комплекс									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,6	23,1	-1,4	-18,2	5,7	-0,9	1,6	0,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	7,6	6,0	-10,1	-	-	-	-
Прочие производства									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-1,4	-4,5	-0,8	2,1	-2,5	2,4	-1,4	-6,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,8	-0,7	0,4	-	-	-	-
Обеспечение электроэнергией, газом и паром									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	0,2	-0,1	0,3	0,1	3,6	1,3	1,7	-1,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	1,3	0,8	-0,6	-	-	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,6	-3,7	-3,6	-3,4	-4,0	1,0	-5,1	-0,8	-4,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,4	0,1	-1,3	-	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Потребительский спрос

В сентябре активизировались восстановительные процессы на потребительском рынке.

Рост оборота розничной торговли в сентябре ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее), в помесечном выражении со снятой сезонностью – до 0,4% м/м sa (0,3% м/м sa в августе). Увеличение потребления затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования. В частности, не сбавляет темп рост продаж легковых автомобилей (17,9% г/г в сентябре после 16,7% г/г в августе).

На увеличение потребительской активности указывают и другие индикаторы, не входящие в состав оборота розничной торговли. По данным Банка России, объем заказов в иностранных

интернет-магазинах во 2кв17 увеличился в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Кроме того, в последние месяцы активно растет спрос на услуги ресторанов, баров и кафе, что привело к увеличению оборота общественного питания в 3кв17 на 3,9% г/г.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	июл.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,4	3,1	3,4	2,4	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	0,7	-0,8				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	6,1	5,6	5,8	7,1	7,7	7,1	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,6	-0,1				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-0,7	-0,3	-0,3	-1,6	-2,6	-0,2	-5,9	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)			1,3	-1,3	0,1				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,3	-0,5	-0,1	-0,2	-1,3	-1,9	1,8	-4,9	-1,2
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,0	3,1	1,9	1,2	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,3	0,2				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	1,9	3,7	1,7	0,2	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			1,1	0,6	0,5				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	2,3	2,7	2,1	2,2	2,2	-0,3	-4,2	-10,8
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,2	-0,2				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,3	0,4	-0,8	0,9	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	-0,4	0,3				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

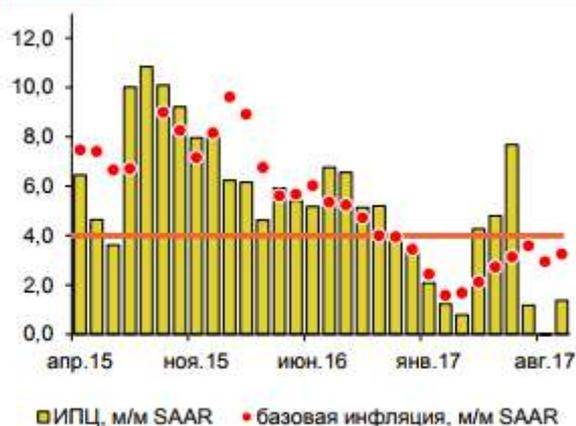
Таблица 3. Показатели рынка труда

	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	июл.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-1,0	-0,6	-1,1	-1,3	-0,9	-0,3	0,1	0,0
млн. чел. (SA)	-	-	76,1	75,9	75,8	-	-		
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	-0,8	-0,4	-0,8	-1,1	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	-	-	72,1	71,9	71,7	-	-		
Общая численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,8	-5,5	-5,0	-6,1	-5,3	-8,9	-8,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	-	-	4,0	4,0	4,1	-	-		
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,4	65,3	65,5	65,3	65,2	65,3	65,6	65,7	65,3
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,3/5,3	5,0/5,3	5,0/5,2	4,9/5,3	5,1/5,4	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

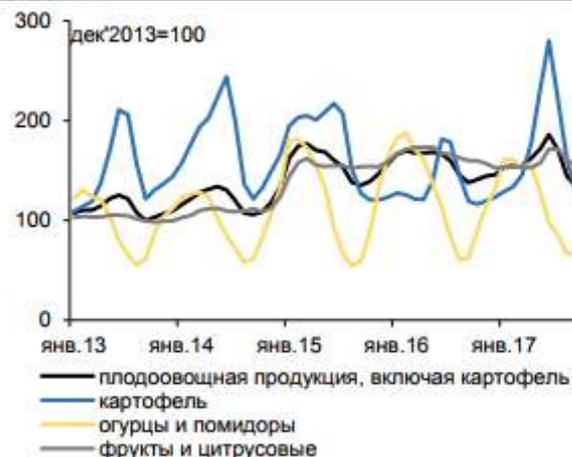
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции в сентябре 2017 года

В сентябре потребительская инфляция вновь обновила исторические минимумы. За месяц цены снизились на 0,1% м/м. Годовая инфляция замедлилась до 3,0% г/г, что оказалось чуть ниже, чем прогнозировало Минэкономразвития России в августе (3,1-3,2% г/г, см. «Картину инфляции» за август 2017 года). Дефляция в сегменте плодоовощной продукции ожидаемо замедлилась: в сентябре плодоовощная продукция подешевела на 6,9% м/м против 15,5% м/м в августе. Снижение цен на плодоовощную продукцию за июль-сентябрь (составившее 27,8%) оказалось более существенным по сравнению с ожидаемым Минэкономразвития России в июле (24%). Это объясняется в первую очередь высокими показателями урожая овощей открытого грунта, что стало возможным после нормализации погодных условий, а также увеличением предложения тепличных овощей. Одновременно продолжилось снижение цен на фрукты и цитрусовые, что, вероятно, связано с произошедшем в сентябре укреплением рубля (цены на эту категорию товаров реагируют на курсовые колебания практически без лага).

Рис. 1. Монетарная инфляция остается на низких уровнях


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Плодоовощная продукция продолжает дешеветь


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Замедление темпов роста цен наблюдалось и на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность). Здесь также сказался хороший урожай текущего года, который обусловил более существенное, чем объясняется сезонным фактором, снижение цен на сахар. В результате высокого урожая зерновых и снижения цен на зерно на внутреннем рынке замедляется темп роста цен на такие товары, как хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные изделия. Монетарная инфляция в сентябре несколько ускорилась в терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность, однако этого ускорения оказалось недостаточно для повышения годовых темпов роста. В сентябре монетарная инфляция замедлилась с 3,0% г/г до 2,9% г/г. С учетом разнонаправленной динамики курса в июле-августе и сентябре курсовой фактор вряд ли можно считать основной причиной наблюдаемого ускорения монетарной инфляции в терминах последовательных приростов (до 3,3% м/м SAAR в сентябре после 2,9% м/м SAAR в августе). Более вероятно, что его основой сейчас является восстановление потребительского спроса. В группе непродовольственных товаров в сентябре произошло некоторое ускорение роста цен на легковые автомобили (продажи которых растут двузначными темпами уже более полугода), а также на строительные материалы (что вполне ожидаемо на фоне расширения ипотечного кредитования). В сегменте услуг ускорение роста цен наблюдалось в услугах образования, медицинских услугах и услугах гостиниц и других мест проживания, цены на которые достаточно чувствительны к спросу. С учетом укрепления рубля в сентябре потенциал для ускорения инфляции в октябре ограничен. Инфляция, вероятно, опустится ниже 3%. По оценке Минэкономразвития России, месячная инфляция в октябре вернется в положительную область и составит 0,2-0,3% м/м (2,7-2,8% г/г). В IV квартале 2017 года ожидается некоторое ускорение инфляции в терминах последовательных приростов. Очередной этап повышения заработных плат отдельным категориям работников бюджетной сферы должен внести дополнительный вклад в восстановление потребительского спроса. В то же время при стабильной динамике обменного курса рубля высока вероятность того, что инфляция в конце года окажется ниже текущего прогноза Минэкономразвития России. Наиболее вероятный диапазон значений для инфляции в декабре 2017 года оценивается как 2,7-3,2% г/г.

Рис. 3. Курс не является определяющим фактором для динамики монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Замедление годовой инфляции происходит по всем основным компонентам



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	сен.17	авг.17	июл.17	июн.17	2016	2015	2014
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,3	3,9	4,4	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу	-0,1	-0,5	0,1	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,0	0,1	0,6	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,6	3,8	4,8	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу	-0,7	-1,8	-1,0	1,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,1	-0,4	-0,4	1,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	3,4	3,7	4,0	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,1	0,1	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	4,1	4,1	4,1	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,4	1,6	0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	3,0	3,3	3,5	6,0	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,1	0,1	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
Инфляция за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	3,0	3,2	3,3	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,3	0,3	-	-	-

Врезка. О динамике инфляции в регионах



По итогам сентября 2017 года количество субъектов Российской Федерации с инфляцией (за годовой период) на уровне либо ниже целевого таргета Банка России возросло до 80 (в августе – 73), тем самым обновив рекорд за все время наблюдения.

Максимальный уровень инфляции		Минимальный уровень инфляции	
Районы	%, гг	Районы	%, гг
Российская Федерация	3,0		
Ханты-Мансийский автоном. – Югра	6,4	Ненецкий автоном.	0,0
Республика Саха (Якутия)	5,1	Пензенская область	1,5
Камчатская область	4,8	Республика Башкортостан	1,6
г.Самара	4,7	Смоленская область	1,7
Республика Адыгея	4,4	Пермский край	1,8

Источник: <http://www.economy.gov.ru/>

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских 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 объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

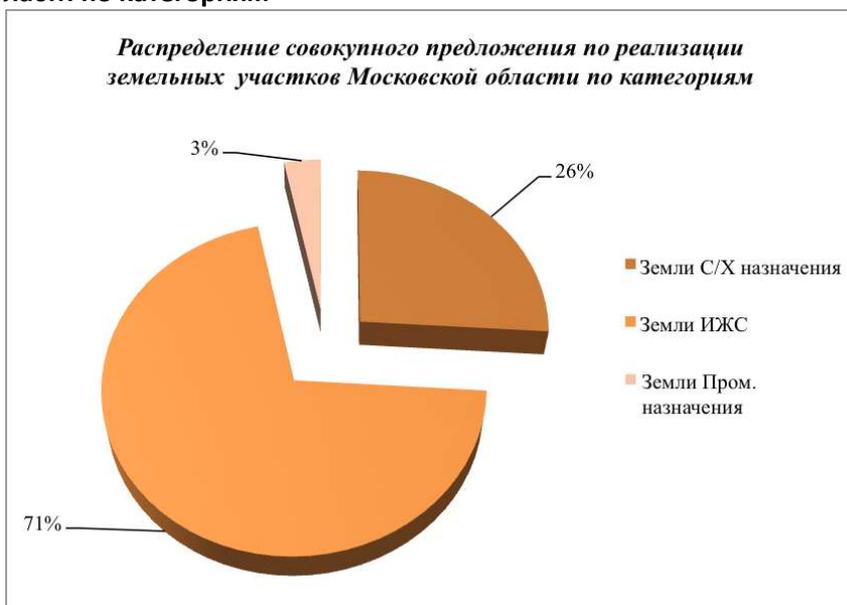
Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для жилищного строительства.

9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.³

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 9-1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

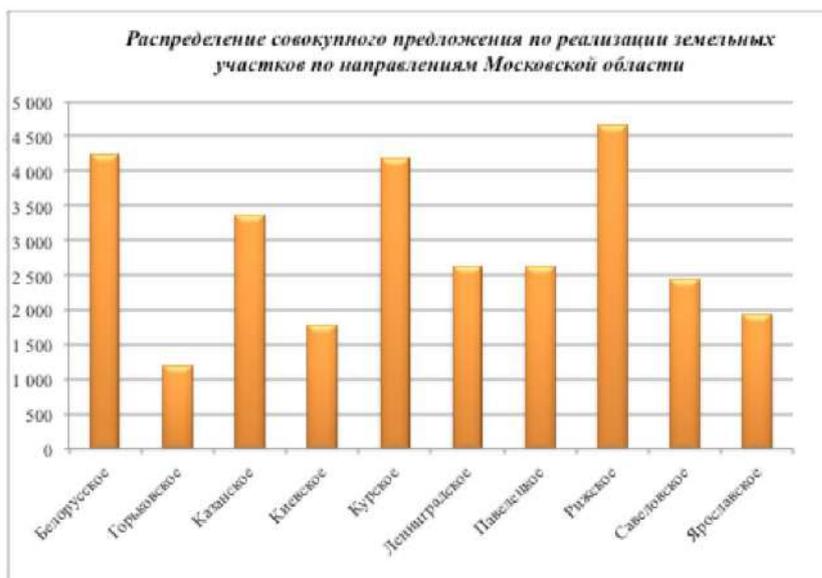
Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 9-2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

³ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Рисунок 9-2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области



С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

Таблица 9.3-1 Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савельевское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Как видно из Таблицы 9.3 1 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

По данным произведенного анализа в Таблице 2, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

Таблица 9.3-2 Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Исследование публичной информации о ценах сделок на земельные участки показывает, что цены сделок, с одной стороны, носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т.п).

При определении справедливой стоимости исследуемых земельных участков Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже земельных участков на дату определения справедливой стоимости. По результатам анализа было отобрано достаточное количество предложений для проведения сравнительного анализа, которые представляют собой данные интернет ресурсов.

Таблица 9.4-1 Предложения по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью более 1 га.

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский район, Вялковское с/пос, д. Аксеново	30	собственность	188	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	139 894	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154815209/	926 352-94-56
2	Московская область, Раменский район, д. Прудки	35	собственность	2 350	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	100 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_231518/	(495) 788-80-90
3	Московская область, Раменский район, д. Рыбаки	48	собственность	320	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	150 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Rybaki_162440/	(495) 788-80-90
4	Московская область, Раменский район, п. Гжелка	45	собственность	100	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	80 000	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_izhs_u_reki_1_ga_p_gzhelka/	(495) 772-76-58
5	Московская область, Раменский район, д. Клишева	40	собственность	234	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	213 675	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zastroyku_2_34_ga_ramenskiy_r_n_/	(495) 772-76-58

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью более 1 га.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	80 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	213 675
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	136 714

Источник: расчет Оценщика

Таблица 9.4-3 Предложения по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью менее 1 га.

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская обл., Раменский р-н, д. Шмеленки	17	собственность	21	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	119 048	http://www.roszem.ru/land/591246/	(926)533-55-70
2	Московская обл., Раменский р-н, д. Аксеново	27	собственность	12	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	156 667	http://www.roszem.ru/land/591249/	(926)533-55-70
3	Московская обл., Раменский р-н, д. Строкино	22	собственность	6	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	166 667	http://www.roszem.ru/land/444514/	(926)533-55-70
4	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, с. Михайловская Слобода	25	собственность	11	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	150 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157668771/	963 978-35-12
5	Московская область, Раменский район, Ильинский	15	собственность	13,5	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	125 926	http://www.roszem.ru/land/572679/	(926)533-55-70
6	Московская область, Раменский район, д. Дьяково	35	собственность	12	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	187 500	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6615436/	495 132-06-38
7	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково	30	собственность	10	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	160 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/	926 186-41-11
8	Московская область, Раменский район, Софьинское с/пос, д. Паткино	28	собственность	14	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	150 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157093353/	968 819-01-89

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.4-4 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью менее 1 га.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	119 048
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	187 500
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	151 976

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, дата предложения и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

9.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для земельных участков, расположенных в Московской области, являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамика цен, функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование), местоположение, транспортная доступность, площадь.

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости земельных участков в Московской области в целях корректного их учета в данном расчете справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, а также продолжение анализа рынка земли Московской области.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого опубликованы в справочнике «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-22), 2018 г.», скидки на торг для земельных участков в Московской области имеет следующие значения:

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг



СРД-22, май 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:
При проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Удаление от МКАД.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и его удаленности от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/области/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области.

Часть 1 и часть 2», Москва, 2014г., приводится зависимость стоимости земельных участков различного назначения от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.5-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-35%	-57%	-72%	-82%	-88%	-92%	-95%
21 - 40	54%	0%	-34%	-57%	-72%	-82%	-88%	-92%
41 - 60	> 100%	53%	0%	-34%	-57%	-72%	-82%	-88%
61 - 80	> 100%	> 100%	53%	0%	-34%	-57%	-72%	-82%
81 - 100	> 100%	> 100%	> 100%	53%	0%	-34%	-57%	-72%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	53%	0%	-34%	-57%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	53%	0%	-34%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	53%	0%

Площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка на площадь для участков под жилищное строительство будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год.

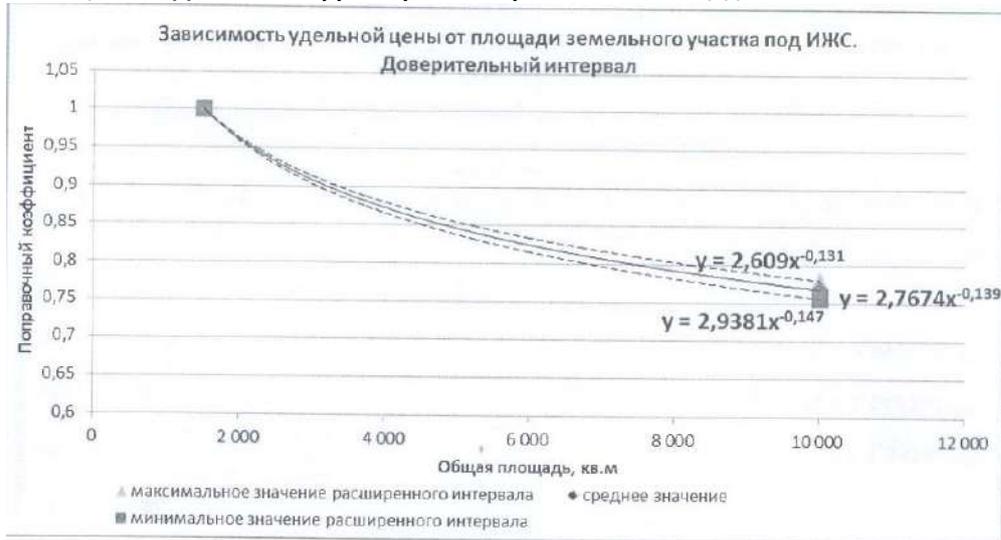
Таблица 9.5-3 Диапазон корректировок на различие в площади

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год

Так же в справочнике предоставлена зависимость цены от площади земельного участка

Таблица 9.5-4 Диапазон корректировок на различие в площади



Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год

Транспортная доступность.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Для данных сегментов рынка земли наличие и качество транспортной доступности объекта является одним из значимых ценообразующих факторов.

Подъезд к участку		Асфальт, грейдер	Грунтовая... - 5 % Нет подъезда... - 10 %	Яскевич Е.Е. "Практика оценки недвижимости" изд-во Техносфера, М., 2011 г. раздел П.5.5.
-------------------	--	------------------	---	--

9.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки

Оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения.

Участки расположены в Юго-Восточном направлении Московской области по Новорязанскому шоссе на удалении 38 км от МКАД.

Таблица 9.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью более 1 га.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	80 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	213 675
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	136 714

Источник: расчет Оценщика

Таблица 9.6-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью менее 1 га.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	119 048
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	187 500
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	151 976

Источник: расчет Оценщика

Выводы относительно рынка земельных участков в Московской области:

Дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).
2. Местоположение.
3. Удаление от МКАД.
4. Зависимость площади земельного участка.
5. Транспортная доступность.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «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».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- ✓ **юридическая правомочность** - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;
- ✓ **физическая возможность** - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);
- ✓ **экономическая оправданность** (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;
- ✓ **максимальная эффективность** (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость. При этом, как следует из определения справедливой стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

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

Рассмотрев структуру рынка недвижимости и проведя анализ экономического окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для оцениваемой территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его

альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

Под свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства.

Критерий юридической допустимости

Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства.

В соответствии с ч. 1 ст. 85 Земельного кодекса РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)
- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;

- 9) иным территориальным зонам.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участков и т.д.), а также особенностями окружающей застройки.

На данном этапе следует отказаться от вариантов, физически не реализуемых на оцениваемом земельном участке вследствие особенностей окружающей их застройки.

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

Таким образом, местоположение и характеристики (окружение, рельеф и форма участка, площадь) земельных участков позволяет использовать их по целевому назначению.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельного участка как свободного – для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения.

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения.

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или

передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные 1 Уровня - это котированные цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;

- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
 - ✓ подразумеваемая волатильность;

- ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные

данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — *years' purchase*)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный (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 рыночного (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 (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

11.2. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мерттона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных

средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁴.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения⁵.

11.3. Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить

⁴ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁵ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treying/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это 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 (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- ◆ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ◆ 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;
- ◆ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (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).

Вывод: Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

Рынок земельных участков достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, но имеется большая разница в диапазоне цен. В рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода и доходного подходов является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Затратный подход не применим для оценки земельных участков.

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА

Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения продаж)

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым участкам, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м² при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м²

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку.

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников: журнал "Недвижимость&Цены", «Из рук в руки» и интернет ресурсы: <http://www.cian.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.geodevelopment.ru/>.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- ✓ Местоположение: Московская область, Раменский р-н.
- ✓ Разрешенное использование: для жилищного строительства.
- ✓ Площадь: Сопоставимая по площади с участками входящими в состав объекта оценки.

Было выявлено 5 предложений⁶ по продаже земельных участков под жилищное строительство площадью более 1 га и 8 предложений по продаже земельных участков под жилищное строительство площадью менее 1 га. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов и назначения: для производственной застройки, застройки объектами торгово- складского и иного назначения.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Так как в состав объекта оценки входят земельные участки в количестве 29 ед. Оценщик принял следующий порядок расчета:

- 1 этап: определение стоимость 1 сотки земельного участка площадью до 15 соток.
- 2 этап: определение стоимость 1 сотки земельного участка площадью от 15 до 30 соток.
- 3 этап: определение стоимость 1 сотки земельного участка площадью от 30 до 60 соток.
- 4 этап: определение стоимость 1 сотки земельного участка площадью от 60 до 100 соток.
- 5 этап: определение стоимость 1 сотки земельного участка площадью 223,75 сотки.
- 6 этап: определение стоимость 1 сотки земельного участка площадью 379,80 соток.
- 7 этап: определение стоимость 1 сотки земельных участков с учетом индивидуальных характеристик.

⁶ см. 9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Таблица 11.4-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков площадью менее 1 га

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	-	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_strokino_ramenskiy_rayon_ulica_shkolnaya_d_65_2268884743/	https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_aksenovo_ul_ryabinovaya_d_5_2263932878/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/
Дата предложения		Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Место нахождения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский р-н с. Строкино ул Школьная 65	Московская область, Раменский р-н д. Аксеново Рябиновая 5	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково
Удаленность от МКАД, км	38	21	25	30
Шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права	Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	<100	9,00	12,00	10,00
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	1 350 000,00	1 680 000,00	1 600 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	150 000	140 000	160 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью до 15 соток

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Общая площадь	сот.	0-15	9,00	12,00	10,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			150 000	140 000	160 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Условия рынка					
Время продажи			Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			150 000	140 000	160 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский р-н с. Строкино ул Школьная 65	Московская область, Раменский р-н д. Аксеново Рябиновая 5	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Удаленность от МКАД	км	38	21	25	30
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	0-15	9,00	12,00	10,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		0,00	0,00	0,00
			1,000000	1,000000	1,000000
Весовой коэффициент			0,33333	0,33333	0,33333
			43249,57	40366,26	46132,87

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	129 749			
Источник: Расчеты Оценщика					
Таблица 11.4-3 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью от 15 до 30 соток					
Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Общая площадь	сот.	15-30	9,00	12,00	10,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			150 000	140 000	160 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Условия рынка					
Время продажи			Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			150 000	140 000	160 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский р-н с. Строкино ул Школьная 65	Московская область, Раменский р-н д. Аксеново Рябиновая 5	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Удаленность от МКАД	км	38	21	25	30
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	15-30	9,00	12,00	10,00
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		123 263	115 045	131 480
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		123 263	115 045	131 480
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		123 263	115 045	131 480
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		123 263	115 045	131 480
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		5,00	5,00	5,00
			0,166667	0,166667	0,166667
Весовой коэффициент			0,33333	0,33333	0,33333
			41087,26	38347,95	43826,23
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	123 261			
Источник: Расчеты Оценщика					

Таблица 11.4-4 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью от 30 до 60 соток

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Общая площадь	сот.	30-60	9,00	12,00	10,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			150 000	140 000	160 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Условия рынка					
Время продажи			Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			150 000	140 000	160 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский р-н с. Строкино ул Школьная 65	Московская область, Раменский р-н д. Аксеново Рябиновая 5	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Удаленность от МКАД	км	38	21	25	30
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	30-60	9,00	12,00	10,00
Корректировка	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		111 585	104 146	119 024
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		111 585	104 146	119 024
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		111 585	104 146	119 024
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		111 585	104 146	119 024
Выводы					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Общая валовая коррекция	%		14,00	14,00	14,00
			0,066667	0,066667	0,066667
			0,33333	0,33333	0,33333
Весовой коэффициент			37194,63	34714,99	39674,27
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	111 584			

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 11.4-5 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью от 60 до 100 соток

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Общая площадь	сот.	60-100	9,00	12,00	10,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			150 000	140 000	160 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	140 000	160 000
Условия рынка					
Время продажи			Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			150 000	140 000	160 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский р-н с. Строкино ул Школьная 65	Московская область, Раменский р-н д. Аксеново Рябиновая 5	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Удаленность от МКАД	км	38	21	25	30
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 750	121 100	138 400
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	60-100	9,00	12,00	10,00
Корректировка	%		-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		102 503	95 669	109 336
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		102 503	95 669	109 336
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		102 503	95 669	109 336
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		102 503	95 669	109 336
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		21,00	21,00	21,00
			0,045455	0,045455	0,045455
Весовой коэффициент			0,33333	0,33333	0,33333
			34167,32	31889,35	36444,97
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	102 502			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого опубликованы в справочнике «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-22), 2018 г.», скидки на торг для земельных участков в Московской области имеет следующие значения:

Таблица 11.4-6 Значения скидки на торг



СРД-22, май 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).
При проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мас 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Корректировка на торг принята в размере 13,5% как среднее значение диапазона.

Местоположение.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Оценивает объект, и объекты аналоги расположены в Раменском районе Московской области. Корректировка по данному параметру не требуется.

Удаление от МКАД.

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 2», Москва, 2014г., приводится следующая зависимость стоимости земельных участков, предназначенных под земли ИЖС, расположенных в Юго-Восточном направлении (Егорьевское, Рязанское и Новорязанское шоссе) Московской области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 11.4-7 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-35%	-57%	-72%	-82%	-88%	-92%	-95%
21 - 40	54%	0%	-34%	-57%	-72%	-82%	-88%	-92%
41 - 60	> 100%	53%	0%	-34%	-57%	-72%	-82%	-88%
61 - 80	> 100%	> 100%	53%	0%	-34%	-57%	-72%	-82%
81 - 100	> 100%	> 100%	> 100%	53%	0%	-34%	-57%	-72%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	53%	0%	-34%	-57%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	53%	0%	-34%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	53%	0%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-8 Расчет корректировки на удаление от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	38,00	21,00	25,00	30,00
Модельная корректировка	21-40	21-40	21-40	21-40

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

Площадь земельного участка.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка на площадь для участков под жилищное строительство будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год.

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год

Таблица 11.4-9 Корректировка на площадь

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	0-15	9,00	12,00	10,00
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, сотка	15-30	9,00	12,00	10,00
Корректировка		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Площадь, сотка	30-60	9,00	12,00	10,00
Корректировка		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Площадь, сотка	60-100	9,00	12,00	10,00
Корректировка		-21,00%	-21,00%	-21,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Индивидуальные особенности земельного участка.

Согласно визуальному осмотру и данным публичной кадастровой карты (<https://pkk5.rosreestr.ru/>) часть земельных участков имеют индивидуальные особенности.

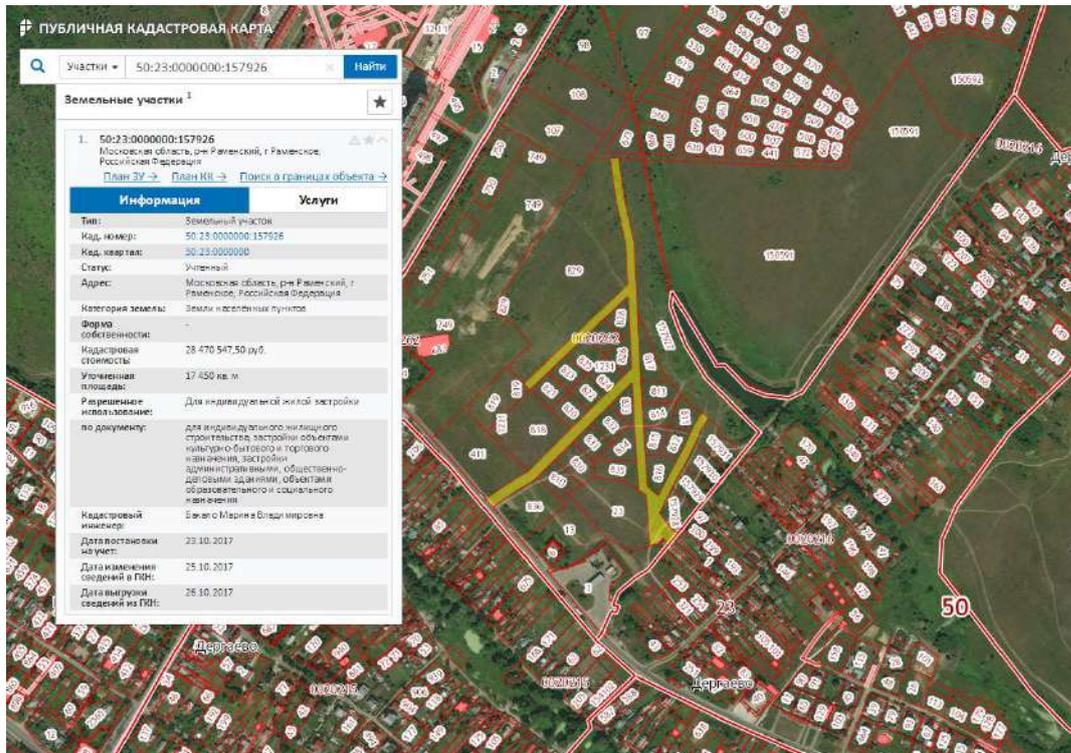
Таблица 11.4-10 Участки с индивидуальными особенностями

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Площадь, сот.	Индивидуальные характеристики
50:23:0000000:157926	17 450	174,50	Дорога
50:23:0020262:828	1 440	14,40	Конусообразная форма
50:23:0000000:157928	2 218	22,18	Проходит дорога
50:23:0000000:157929	2 198	21,98	Проходит дорога
50:23:0000000:157930	2 618	26,18	Проходит дорога
50:23:0000000:157931	2 760	27,60	Проходит дорога
50:23:0020262:817	2 174	21,74	Конусообразная форма

Источник: Составлено Оценщиком

Согласно данным публичной кадастровой карты (<https://pkk5.rosreestr.ru/>) земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:157926 по форме предназначен под дорогу/

Форма участка с кадастровым номером 50:23:0000000:157926



Расчет корректировки на назначения участка под дорогу принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)⁷, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

⁷ <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitu>

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Оценщиками определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений вышеуказанных факторов для оцениваемого земельного участка. Данные приведены в таблице:

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий 0,00%	Умеренный 25,00%	Средний 50,00%	Повышенный 75,00%	Высокий 100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования объектом собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования объектом собственником недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования объектом собственником недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объектом недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	1	0	0	0	3
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	300,00%
Итого			300,00%		
Количество факторов			4		
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута			75,00%		

Источник: рассчитано Оценщиком

Таким образом, в расчетах была применена понижающая корректировка на назначение участка, так как данный участок теряет коммерческий потенциал. Корректировка составила -75,00% от стоимости полезной сотки земельного участка.

По территории земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0000000:157928, 50:23:0000000:157929, 50:23:0000000:157930, 50:23:0000000:157931, 50:23:0020262:828, 50:23:0020262:817 проходит дорога, земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:0020262:828, 50:23:0020262:817 имеют неправильную форму.

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как неправильная форма, заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость.

Согласно аналитическим данным, опубликованным на сайте «Центр Экономического Анализа и Экспертизы» (http://www.ceae.ru/Kor_zem.htm) корректировка на наличие ухудшающих характеристик имеет следующие диапазоны:

Таблица 11.4-11 Диапазон корректировок на наличие ухудшающих характеристик

Функциональное использование земельного участка	Характеристика формы и рельефа участка	2015 год		2016 год	
		Минимальная	Максимальная	Минимальная	Максимальная
МНОГОЭТАЖНОЕ ЖИЛЬЕ	1. Земельные участки вытянутой формы (узкие); 2. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод;	10	20	10	15
ИЖС	3. Земельные участки с повышенным уклоном местности;	10	25	10	25
САДОВОДСТВО	4. Земельные участки, расположенные в овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	10	30	10	25
ПРОМЫШЛЕННОЕ	6. Земельные участки с изрезанной или с вкраплениями формой, обусловленной сильнопересеченным рельефом;	10	45	10	35
КОММЕРЧЕСКОЕ	7. Земельные участки, которые являются участками, через которые осуществляются заезды на территорию.	15	35	10	30
СПОРТИВНОЕ	8. Угловой земельный участок	10	45	10	40
РЕКРЕАЦИОННОЕ		10	30	10	30

Оценщик принял максимальное значение корректировки. Корректировка составила -25% для участков под ИЖС.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таблица 11.4-12 Итоговый расчет стоимости земельных участков

Кадастровый номер	Площадь, сот.	Индивидуальные характеристики	Стоимость за 1 сотку типового участка, руб.	Корректировка на индивидуальные характеристики	Скорректированная стоимость	Справедливая стоимость участка, руб.
50:23:0000000:157926	174,50	Дорога	123 261	-75%	30 815	5 377 218
50:23:0020262:819	48,12	нет	111 584	0%	111 584	5 369 422
50:23:0020262:820	18,00	нет	123 261	0%	123 261	2 218 698
50:23:0020262:821	17,82	нет	123 261	0%	123 261	2 196 511
50:23:0020262:822	18,00	нет	123 261	0%	123 261	2 218 698
50:23:0020262:823	17,47	нет	123 261	0%	123 261	2 153 370
50:23:0020262:824	18,00	нет	123 261	0%	123 261	2 218 698
50:23:0020262:825	17,11	нет	123 261	0%	123 261	2 108 996
50:23:0020262:826	16,10	нет	123 261	0%	123 261	1 984 502
50:23:0020262:827	16,75	нет	123 261	0%	123 261	2 064 622
50:23:0020262:828	14,40	Конусообразная форма	129 749	-25%	97 312	1 401 293
50:23:0020262:830	23,49	нет	123 261	0%	123 261	2 895 401
50:23:0020262:831	18,00	нет	123 261	0%	123 261	2 218 698
50:23:0020262:832	18,00	нет	123 261	0%	123 261	2 218 698
50:23:0020262:834	20,90	нет	123 261	0%	123 261	2 576 155
50:23:0020262:835	22,25	нет	123 261	0%	123 261	2 742 557
50:23:0000000:157928	22,18	Проходит дорога	123 261	-25%	92 446	2 050 452
50:23:0000000:157929	21,98	Проходит дорога	123 261	-25%	92 446	2 031 963
50:23:0000000:157930	26,18	Проходит дорога	123 261	-25%	92 446	2 420 236
50:23:0000000:157931	27,60	Проходит дорога	123 261	-25%	92 446	2 551 510
50:23:0020262:817	21,74	Конусообразная форма	123 261	-25%	92 446	2 009 776
50:23:0020262:816	20,97	нет	123 261	0%	123 261	2 584 783
50:23:0020262:815	14,36	нет	129 749	0%	129 749	1 863 196
50:23:0020262:814	17,77	нет	123 261	0%	123 261	2 190 348
50:23:0020262:813	18,71	нет	123 261	0%	123 261	2 306 213
50:23:0020262:812	15,58	нет	123 261	0%	123 261	1 920 406
50:23:0020262:811	17,16	нет	123 261	0%	123 261	2 115 159

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-13 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков площадью более 1 га

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	-	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_500_sotok_ul_shkolnaya_6807685366/	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_231518/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastrojku/uchastok_pod_izhs_u_reki_1_ga_p_gzhelka/
Дата предложения		Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Место нахождения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский район, деревня Островцы, Школьная улица	Московская область, Раменский район, д. Прудки	Московская область, Раменский район, п. Гжелка
Удаленность от МКАД, км	38	16	35	45
Шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права	Доверительное управление	Собственность	собственность	собственность
Площадь участка, сот.	223,75 379,80	500,00	2 350,00	100,00
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	80 000 000,00	235 000 000,00	8 000 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	160 000	100 000	80 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-14 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью 223,75 сотки

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		160 000	100 000	80 000
Общая площадь	сот.	223,75	500,00	2 350,00	100,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			160 000	100 000	80 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		160 000	100 000	80 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		160 000	100 000	80 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		160 000	100 000	80 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		160 000	100 000	80 000
Условия рынка					
Время продажи			Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			160 000	100 000	80 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		138 400	86 500	69 200
Местоположение и окружение объекта					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский район, деревня Островцы, Школьная улица	Московская область, Раменский район, д. Прудки	Московская область, Раменский район, п. Гжелка
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		138 400	86 500	69 200
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		138 400	86 500	69 200
Удаленность от МКАД	км	38	16	35	45
Корректировка	%		-35,00%	0,00%	53,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		89 960	86 500	105 876
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		89 960	86 500	105 876
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		89 960	86 500	105 876
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	223,75	500,00	2350,00	100,00
Корректировка	%		11,82%	38,67%	-10,59%
Скорректированная цена	руб./сот.		100 593	119 950	94 664
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		100 593	119 950	94 664
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		100 593	119 950	94 664
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		100 593	119 950	94 664
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		46,82	38,67	63,59
			0,020912	0,025208	0,015482
Весовой коэффициент			0,33947	0,40921	0,25132
			34148,31	49084,74	23790,96
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	107 024			
Источник: Расчеты Оценщика					

Таблица 11.4-15 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью 379,80 соток

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		160 000	100 000	80 000
Общая площадь	сот.	379,80	500,00	2 350,00	100,00

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			160 000	100 000	80 000
Обременения					
Корректировка	%	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Скорректированная цена	руб./сот.		160 000	100 000	80 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		160 000	100 000	80 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		160 000	100 000	80 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		160 000	100 000	80 000
Условия рынка					
Время продажи			Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			160 000	100 000	80 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		138 400	86 500	69 200
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский район, деревня Островцы, Школьная улица	Московская область, Раменский район, д. Прудки	Московская область, Раменский район, п. Гжелка
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		138 400	86 500	69 200
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		138 400	86 500	69 200
Удаленность от МКАД	км	38	16	35	45
Корректировка	%		-35,00%	0,00%	53,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		89 960	86 500	105 876
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		89 960	86 500	105 876
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		89 960	86 500	105 876

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	379,80	500,00	2350,00	100,00
Корректировка	%		3,89%	28,83%	-16,94%
Скорректированная цена	руб./сот.		93 459	111 438	87 941
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		93 459	111 438	87 941
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		93 459	111 438	87 941
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		зоны охраны искусственных объектов (Охранная зона ВЛ 110 кВ "Донино-ЦАГИ 1")	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		-20,95%	-20,95%	-20,95%
Скорректированная цена	руб./сот.		73 879	88 092	69 517
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		59,84	49,78	90,89
			0,016437	0,019693	0,010883
Весовой коэффициент			0,34963	0,41888	0,23149
			25830,31	36899,98	16092,49
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	78 823			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого опубликованы в справочнике «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-22), 2018 г.», скидки на торг для земельных участков в Московской области имеет следующие значения:

Таблица 11.4-16 Значения скидки на торг



СРД-22, май 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).
При проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мас 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Корректировка на торг принята в размере 13,5% как среднее значение диапазона.

Местоположение.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Оценивает объект, и объекты аналоги расположены в Раменском районе Московской области. Корректировка по данному параметру не требуется.

Удаление от МКАД.

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 2», Москва, 2014г., приводится следующая зависимость стоимости земельных участков, предназначенных под земли ИЖС, расположенных в Юго-Восточном направлении (Егорьевское, Рязанское и Новорязанское шоссе) Московской области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 11.4-17 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-35%	-57%	-72%	-82%	-88%	-92%	-95%
21 - 40	54%	0%	-34%	-57%	-72%	-82%	-88%	-92%
41 - 60	> 100%	53%	0%	-34%	-57%	-72%	-82%	-88%
61 - 80	> 100%	> 100%	53%	0%	-34%	-57%	-72%	-82%
81 - 100	> 100%	> 100%	> 100%	53%	0%	-34%	-57%	-72%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	53%	0%	-34%	-57%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	53%	0%	-34%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	53%	0%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-18 Расчет корректировки на удаление от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	38,00	16,00	35,00	45,00
Модельная корректировка	21-40	0-20	21-40	41-60

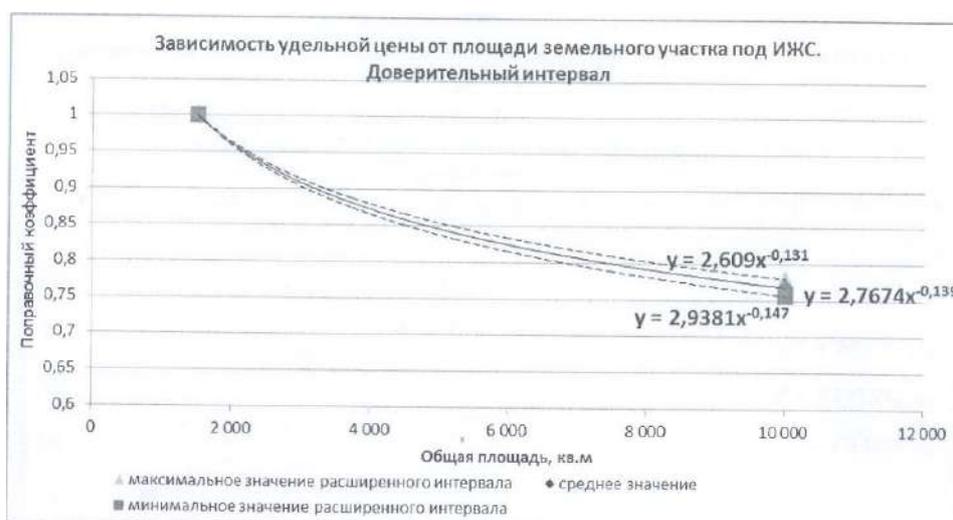
Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка		-35,00%	0,00%	53,00%

Источник: составлено Оценщиком

Площадь земельного участка.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка на площадь для участков под жилищное строительство будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год.



Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год

Таблица 11.4-19 Корректировка на площадь

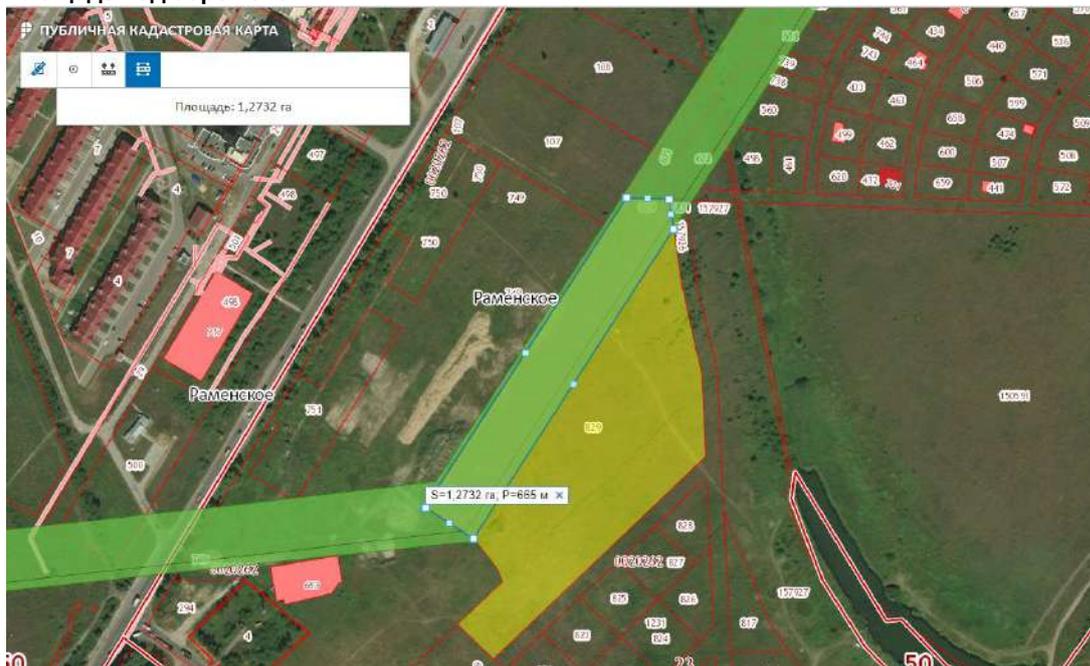
Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	22 375,00	50 000,00	235 000,00	10 000,00
Модельная корректировка	0,6878	0,6151	0,4960	0,7693
Корректировка		11,82%	38,67%	-10,59%
Площадь, кв.м.	37 980,00	50 000,00	235 000,00	10 000,00
Модельная корректировка	0,6390	0,6151	0,4960	0,7693
Корректировка		3,89%	28,83%	-16,94%

Источник: Составлено Оценщиком

Индивидуальные особенности земельного участка.

Согласно визуальному осмотру и данным публичной кадастровой карты (<https://pkk5.rosreestr.ru/>) часть земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020262:829 попадает под зоны охраны искусственных объектов (Охранная зона ВЛ 110 кВ "Донино-ЦАГИ 1"). Площадь, попадающая под обременения рассчитана, по данным публичной кадастровой карты и составила 12 732 кв.м.

Площадь под обременениями



Наличие данного обременения влечет следующие ограничения в использовании земельного участка: Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон

объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11)

Расчет корректировки на зону под ЛЭП принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)⁸, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Оценщиками определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений вышеуказанных факторов для оцениваемого земельного участка. Данные приведены в таблице:

⁸ <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitu>

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий 0,00%	Умеренный 25,00%	Средний 50,00%	Повышенный 75,00%	Высокий 100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	1	2	0	0	2
Взвешенный итог	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%	200,00%
Итого			250,00%		
Количество факторов			4		
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута			62,50%		

Источник: рассчитано Оценщиком

Таким образом, в расчетах была применена понижающая корректировка на охранную зону ЛЭП на площадь участка попадающего под охранную зону. Корректировка составила -62,50% от стоимости полезной сотки земельного участка.

Таблица 11.4-20 Расчет величины поправки на наличие обременений

Наименование	Корректирующий коэффициент	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Общая площадь, кв. м	-	379,80	188,00	2 350,00	100,00
в т.ч.					
Полезная площадь земельного участка, кв.м.	1,0000	252,48	188,00	2 350,00	100,00
Площадь участка с обременениями, кв.м.	0,3750	127,32	0,00	0,00	0,00
Доля полезной площади, кв.м.	-	0,6648	1,0000	1,0000	1,0000
Доля площади с обременениями, кв.м.	-	0,3352	0,0000	0,0000	0,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,7905	1,0000	1,0000	1,0000
Корректирующий коэффициент	-	-	-20,95%	-20,95%	-20,95%

Источник: рассчитано Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в

отчете об оценке.

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таким образом, справедливая стоимость земельных участков составляет:

Таблица 11.4-21 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей
1	50:23:0000000:157926	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	174,50	30 815	5 377 218
2	50:23:0020262:819	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	48,12	111 584	5 369 422
3	50:23:0020262:820	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	18,00	123 261	2 218 698
4	50:23:0020262:821	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	17,82	123 261	2 196 511
5	50:23:0020262:822	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	18,00	123 261	2 218 698
6	50:23:0020262:823	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	17,47	123 261	2 153 370
7	50:23:0020262:824	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	18,00	123 261	2 218 698
8	50:23:0020262:825	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	17,11	123 261	2 108 996
9	50:23:0020262:826	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	16,10	123 261	1 984 502
10	50:23:0020262:827	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	16,75	123 261	2 064 622

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей
11	50:23:0020262:828	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	14,40	97 312	1 401 293
12	50:23:0020262:830	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	23,49	123 261	2 895 401
13	50:23:0020262:831	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	18,00	123 261	2 218 698
14	50:23:0020262:832	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	18,00	123 261	2 218 698
15	50:23:0020262:834	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	20,90	123 261	2 576 155
16	50:23:0020262:835	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	22,25	123 261	2 742 557
17	50:23:0000000:157927	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	223,75	107 024	23 946 620
18	50:23:0000000:157928	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	22,18	92 446	2 050 452
19	50:23:0000000:157929	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	21,98	92 446	2 031 963
20	50:23:0000000:157930	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	26,18	92 446	2 420 236
21	50:23:0000000:157931	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	27,60	92 446	2 551 510
22	50:23:0020262:817	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	21,74	92 446	2 009 776
23	50:23:0020262:816	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	20,97	123 261	2 584 783
24	50:23:0020262:815	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	14,36	129 749	1 863 196
25	50:23:0020262:814	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	17,77	123 261	2 190 348
26	50:23:0020262:813	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	18,71	123 261	2 306 213
27	50:23:0020262:812	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	15,58	123 261	1 920 406
28	50:23:0020262:811	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	17,16	123 261	2 115 159
29	50:23:0020262:829	Московская область, р-н Раменский, г Раменское	379,80	78 823	29 936 975

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использованию разных методов в рамках применения каждого подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости земельных участков был использован только рыночный (сравнительный) подход. Согласование не требуется.

Таким образом, величина справедливой стоимости объекта оценки с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет:

119 891 300 (Сто девятнадцать миллионов восемьсот девяносто одна тысяча триста) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	50:23:0000000:157926	17 450	5 377 218	5 377 200
2	50:23:0020262:819	4 812	5 369 422	5 369 400
3	50:23:0020262:820	1 800	2 218 698	2 218 700
4	50:23:0020262:821	1 782	2 196 511	2 196 500
5	50:23:0020262:822	1 800	2 218 698	2 218 700
6	50:23:0020262:823	1 747	2 153 370	2 153 400
7	50:23:0020262:824	1 800	2 218 698	2 218 700
8	50:23:0020262:825	1 711	2 108 996	2 109 000
9	50:23:0020262:826	1 610	1 984 502	1 984 500
10	50:23:0020262:827	1 675	2 064 622	2 064 600
11	50:23:0020262:828	1 440	1 401 293	1 401 300
12	50:23:0020262:830	2 349	2 895 401	2 895 400
13	50:23:0020262:831	1 800	2 218 698	2 218 700
14	50:23:0020262:832	1 800	2 218 698	2 218 700
15	50:23:0020262:834	2 090	2 576 155	2 576 200
16	50:23:0020262:835	2 225	2 742 557	2 742 600
17	50:23:0000000:157927	22 375	23 946 620	23 946 600
18	50:23:0000000:157928	2 218	2 050 452	2 050 500
19	50:23:0000000:157929	2 198	2 031 963	2 032 000
20	50:23:0000000:157930	2 618	2 420 236	2 420 200
21	50:23:0000000:157931	2 760	2 551 510	2 551 500
22	50:23:0020262:817	2 174	2 009 776	2 009 800
23	50:23:0020262:816	2 097	2 584 783	2 584 800
24	50:23:0020262:815	1 436	1 863 196	1 863 200
25	50:23:0020262:814	1 777	2 190 348	2 190 300
26	50:23:0020262:813	1 871	2 306 213	2 306 200
27	50:23:0020262:812	1 558	1 920 406	1 920 400
28	50:23:0020262:811	1 716	2 115 159	2 115 200
29	50:23:0020262:829	37 980	29 936 975	29 937 000

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

119 891 300 (Сто девятнадцать миллионов восемьсот девяносто одна тысяча триста) рублей, не облагается НДС.⁹

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	50:23:0000000:157926	17 450	5 377 218	5 377 200
2	50:23:0020262:819	4 812	5 369 422	5 369 400
3	50:23:0020262:820	1 800	2 218 698	2 218 700
4	50:23:0020262:821	1 782	2 196 511	2 196 500
5	50:23:0020262:822	1 800	2 218 698	2 218 700
6	50:23:0020262:823	1 747	2 153 370	2 153 400
7	50:23:0020262:824	1 800	2 218 698	2 218 700
8	50:23:0020262:825	1 711	2 108 996	2 109 000
9	50:23:0020262:826	1 610	1 984 502	1 984 500
10	50:23:0020262:827	1 675	2 064 622	2 064 600
11	50:23:0020262:828	1 440	1 401 293	1 401 300
12	50:23:0020262:830	2 349	2 895 401	2 895 400
13	50:23:0020262:831	1 800	2 218 698	2 218 700
14	50:23:0020262:832	1 800	2 218 698	2 218 700
15	50:23:0020262:834	2 090	2 576 155	2 576 200
16	50:23:0020262:835	2 225	2 742 557	2 742 600
17	50:23:0000000:157927	22 375	23 946 620	23 946 600
18	50:23:0000000:157928	2 218	2 050 452	2 050 500
19	50:23:0000000:157929	2 198	2 031 963	2 032 000
20	50:23:0000000:157930	2 618	2 420 236	2 420 200
21	50:23:0000000:157931	2 760	2 551 510	2 551 500
22	50:23:0020262:817	2 174	2 009 776	2 009 800
23	50:23:0020262:816	2 097	2 584 783	2 584 800
24	50:23:0020262:815	1 436	1 863 196	1 863 200
25	50:23:0020262:814	1 777	2 190 348	2 190 300
26	50:23:0020262:813	1 871	2 306 213	2 306 200
27	50:23:0020262:812	1 558	1 920 406	1 920 400
28	50:23:0020262:811	1 716	2 115 159	2 115 200
29	50:23:0020262:829	37 980	29 936 975	29 937 000

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

В соответствии с Заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

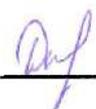
⁹ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Разделы 3 и 14 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков СНМД РОО 04-070-2015. Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

Давыдов А.В., оценщик



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник расчетных корректировок. СРК № 17» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 2017 г.
2. ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

- <http://maps.yandex.ru/>
- <http://www.icss.ac.ru/>
- <http://www.b2bis.ru/>
- <http://web.archive.org/web/http://ru.wikipedia.org/>
- <http://www.avito.ru>
- <http://cian.ru/>
- [http://realty.dmir.ru,](http://realty.dmir.ru)
- www.zemer.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 43-12121/17 / 0321876/000117 - 004618 от «07» апреля 2017 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) составлен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и в соответствии с Положением о страховании ответственности оценщиков от 24.06.2015г. ЦДАО «Ингосстрах» (далее – Правительственный Договор) в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Давыдов Александр Владимирович

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) - 50/07/0038347

Паспортные данные (Сер. 4513 № 279989 выдан ОГА МВД России по г.р. Москве по району Преображенское (код подразделения - 7704057) 15.08.2013

2.1. ЦДАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик), в лице (от имени Страховщика) и суммы

адрес: рп/166/1/проезд, т/д: (495) 956-77-77, Интернет СБ РФ С/П № 0928 от 23.09.2015 г.

2.2. ЦДАО «Альфа-Страхование» (далее – Страховщик 2), в лице (от имени Страховщика) и суммы

адрес: ул. Мясницкая, д. 15, стр. 2, т/д: (495) 785-09-99, факс: (495) 785-08-88

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы,

вытекающие из риска ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения

вреда законному законному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации

имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязательств по Страхованию I rischio

в отношении имущественных интересов Страхователя, возникающих в результате предоставления ему

представлений, связанных с обеспечением объективной деятельности.

4.1. По настоящему Договору страхования сумма является установленный вступившим в законную силу

решением арбитражного суда или арбитража Страхователя с последующим согласовании Страхователя I фид

сумма в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе Страхователь обязуется возместить Страхователю

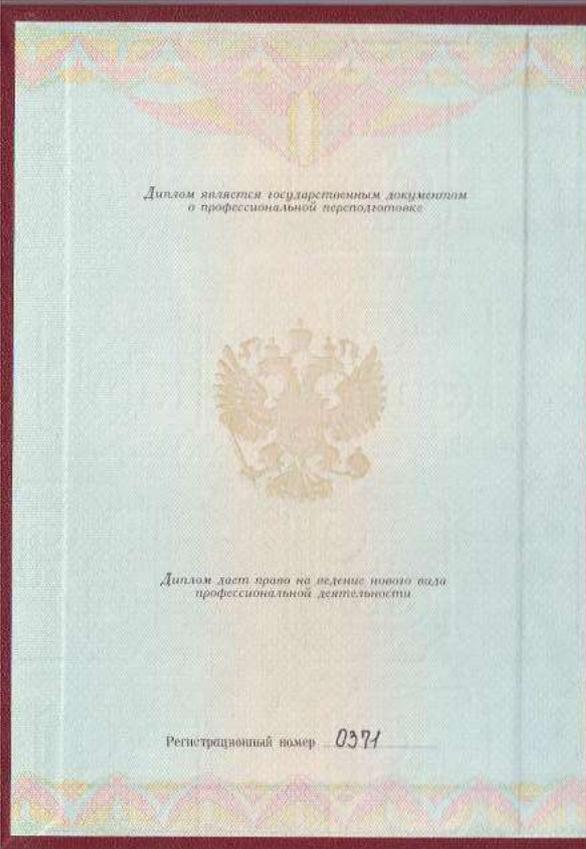
СТРАХОВАТЕЛЬ:

Давыдов Александр Владимирович

СОСТРАХОВЩИК I:

От Страховщика I:

(Инициалы и фамилия)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу
в том, что он(а) с 01 сентября 2009 по 25 сентября 2009 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»
по программе «Оценочная деятельность»
в объеме 104 часов
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
дисциплины по выбору	32	
итоговый комплексный экзамен		отлично

Проезд(а) стажировку в (на) нет
выполнил(а) итоговую работу по теме нет

М. П. Ректор (лицензия) _____
Секретари _____

Город Москва год 2009

М.П. Регистрационный номер 0304

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу
в том, что он(а) с 26 октября 2012 г. по 10 ноября 2012 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) ФГБОУ ВПО «Московская государственная юридическая академия имени О.Е. Кутафина»
по программе «Финансово-экономическая судебная экспертиза»
в объеме 104 час
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Основы судебной экспертизы	24	зачтено
Финансово-экономическая судебная экспертиза	46	зачтено
Защита итоговой работы	4	зачтено

Проезд(а) стажировку в (на) Ф.А. финансово-экономическая судебная экспертиза
выполнил(а) итоговую работу по теме Финансово-экономическая экспертиза по предметной области «Судебная экспертиза на предмет выявления подлинности документов»

М. П. Ректор (лицензия) _____
Секретари _____

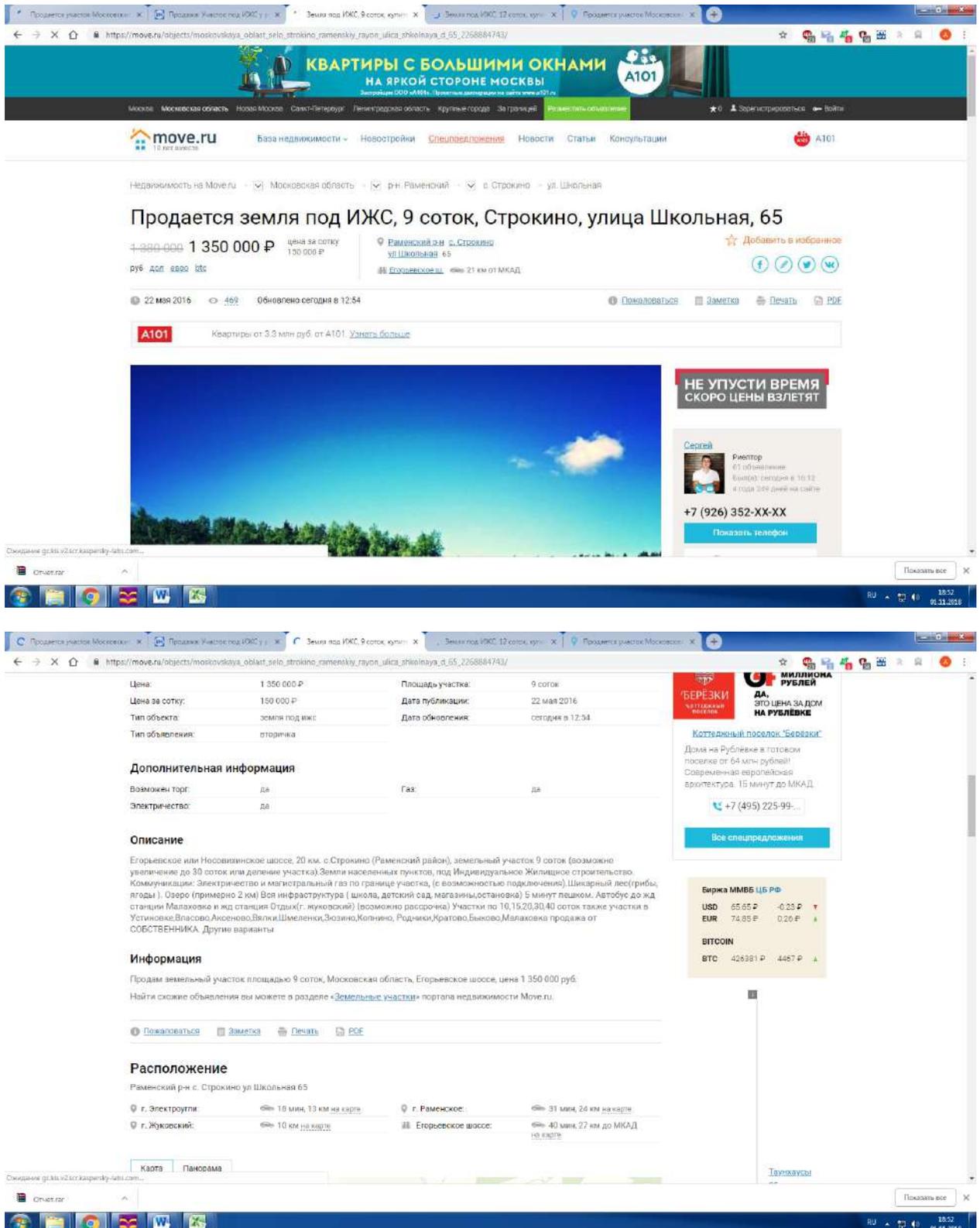
Город Москва год 2012

М.П. Регистрационный номер 251

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Сравнительный подход для участков площадью менее 1 га.

Аналог 1



КВАРТИРЫ С БОЛЬШИМИ ОКНАМИ
НА ЯРКОЙ СТОРОНЕ МОСКВЫ
A101

База недвижимости - Новостройки - Спецпредложения - Новости - Статьи - Консультации

Недвижимость на Move.ru - Московская область - р.н. Раменский - в. Строкино - ул. Школьная

Продается земля под ИЖС, 9 соток, Строкино, улица Школьная, 65

1 350 000 Р цена за сотку 150 000 Р

руб. дол. евро btc

Раменский р-н, с. Строкино, ул. Школьная, 65

Егорьевское шоссе 21 км от МКАД

22 мая 2016 469 Обновлено сегодня в 12:54

Показывать Заметки Печать PDF

A101 Квартиры от 3.3 млн руб. от A101. Узнать больше

**НЕ УПУСТИ ВРЕМЯ
СКОРО ЦЕНЫ ВЗЛЕТЯТ**

Сергей Риелтор
41 объявление
Было(в) опубликовано в 10:12
в год(а) 349 дней на сайте

+7 (926) 352-XX-XX

Показать телефон

Цена:	1 350 000 Р	Площадь участка:	9 соток
Цена за сотку:	150 000 Р	Дата публикации:	22 мая 2016
Тип объекта:	земля под ИЖС	Дата обновления:	сегодня в 12:54
Тип объявления:	вторичка		

Дополнительная информация

Возможен торг:	да	Газ:	да
Электричество:	да		

Описание

Егорьевское или Носовицкое шоссе, 20 км. с Строкино (Раменский район), земельный участок 9 соток (возможно увеличение до 30 соток или деление участка). Земля населенных пунктов, под Индивидуальное Жилищное строительство. Коммуникации: Электричество и магистральный газ по границе участка, (с возможностью подключения). Шикарный лес(грибы, ягоды). Озеро (примерно 2 км) Вся инфраструктура (школа, детский сад, магазины, остановка) 5 минут пешком. Автобус до жд станции Малаховка и жд станция Отрадь(г. Жуковский) (возможно расворочка) Участки по 10,15,20,30,40 соток также участки в Устиновке,Власово,Аксеново,Валки,Шмелени,Звоино,Колпино, Родники,Кратово,Быково,Малаховка продажа от СОБСТВЕННИКА. Другие варианты

Информация

Продам земельный участок площадью 9 соток, Московская область, Егорьевское шоссе, цена 1 350 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Показывать Заметки Печать PDF

Расположение

Раменский р-н с. Строкино ул. Школьная 65

г. Электроугли	16 мин, 13 км на карте	г. Раменское:	31 мин, 26 км на карте
г. Жуковский:	10 км на карте	Егорьевское шоссе:	40 мин, 27 км до МКАД на карте

Каота Панорама

Показать все

МИЛЛИОН РУБЛЕЙ
ДА, ЭТО ЦЕНА ЗА ДОМ НА РУБЛЕВКЕ

Коттеджный поселок "Бережки"

Дома на Рублевке в готовом поселке от 64 млн рублей!! Современная европейская архитектура. 15 минут до МКАД

+7 (495) 225-99-...

Все спецпредложения

Биржа ММВБ ЦБ РФ		
USD	65.65 Р	-0.25 Р
EUR	74.85 Р	0.26 Р
БИТСОIN		
BTC	424981 Р	-4487 Р

Аналог 2

Продается участок Московской области, Московская область, Новое Московское, Санкт-Петербург, Ленинградская область, Крупные города, За границей, Рязанская область

КВАРТИРЫ С БОЛЬШИМИ ОКНАМИ
НА ЯРКОЙ СТОРОНЕ МОСКВЫ

Москва, Московская область, Новое Московское, Санкт-Петербург, Ленинградская область, Крупные города, За границей, Рязанская область

move.ru База недвижимости - Новостройки - Спецпредложения - Новости - Статьи - Консультации

Недвижимость на Move.ru - Московская область - р.н. Раменский - д. Аксеново

Продается земля под ИЖС, 12 соток, Аксеново, Рябиновая, 5

1 800 000 ₽ цена за сотку 150 000 ₽

Раменский р-н, д. Аксеново, Рябиновая 5

21 января 2016 (13 лет сегодня) Обновлено 26 октября

Квартиры от 3.3 млн руб. от А101. Узнать больше

НЕ УПУСТИ ВРЕМЯ
СКОРО ЦЕНЫ ВЗЛЕТЯТ

Сергей Риелтор
61 объявление
Выход: сегодня в 10:12
4 года 359 дней на сайте

+7 (926) 352-XX-XX

Показать телефон

Цена: 1 800 000 ₽

Цена за сотку: 150 000 ₽

Тип объекта: земля под ИЖС

Тип объявления: вторичка

Площадь участка: 12 соток

Дата публикации: 21 января 2016

Дата обновления: 26 октября

Дополнительная информация

Возможен торг: да

Электричество: да

Описание

Егорьевское или Новосивинское шоссе, 30 км от МКАД, Деревня Аксеново ул. Рябиновая уч. 5. Участок 12 соток (возможно увеличение до 40 соток). Земли населенных пунктов под ИЖС. Круглогодичный подъезд (новая дорога). Участок с одной стороны примыкает к основному лесу, с другой к озеру. Электричество по границе, газ рядом. В шаговой доступности продуктовый магазин, автобусная остановка(до г. Электроугли 4 км) Автобус до жд станций Малаховка, Валки, Родники, Охтык, Хрипана. Торг, рассрочка, возможна ипотека собственник. Другие участки.

Информация

Продам земельный участок площадью 12 соток, Московская область, Егорьевское шоссе, цена 1 800 000 руб. Найдите схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Показать все

Расположение

Раменский р-н д. Аксеново Рябиновая 5

г. Электроугли: 5 км на карте

г. Раменский: 12 км на карте

г. Жуковский: 11 км на карте

Егорьевское шоссе: 41 мин, 31 км до МКАД на карте

Карта Панорама

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD 65.85 ₽ -0.25 ↓

EUR 74.85 ₽ 0.26 ↑

БИТКОИН

BTC 426381 ₽ 4467 ↓

Аналог 3

Продается участок Московской области...
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/

1 600 000 ₽ 160 000 руб/сот
Следить за изменениями цены
Показать телефон
Написать сообщение

10 сот. Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Получен Государственный план на участок. Земельный участок 10 соток, расположенный в д. Жуново Раменского района Московской области. Участок ровный, прямоугольной формы, без построек, есть возможность приобрести смежный участок (~10 соток) Удобный круглогодичный подъезд. Электричество по границе, газ - в ближайшей перспективе.

Участок расположен в 30км от МКАД. Дорога только по Новорязанскому ш. юн с Каширского ш. свернуть на Володарское ш. В 500м оставив автобус до м. Котляники. Район расположен с. Константиново, пос. Володарского, д. Чучиково с развитой инфраструктурой. В районе грибочные леса, р. Пакра, песчаные карьеры. Отлично подойдет для постоянного проживания.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

На карте Показать Показать ридес

Участок Звонкая слобода Жуново Свободная ул.

Смотреть полные карты

Оценки: gk4is.v2scr.karpinsky-4sh.com...
Статус: Показать все

Циан
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Инвестиция ПИК

Категории: Категория: Новостройки, Дома

Находимость в Раменском - Продажа - Продажа земельных участков в Раменском районе - Чучиковское с/пос. Жуново деревня - Нежилая

1 сот. 10.51 1 137 просмотров, 3 за 10 дней

Участок, 10 сот.
Московская область, Раменский район, Чучиковское с/пос. Жуново деревня, Нежилая
Котляники - 30 км, на транспорте
Новорязанское шоссе, 30 км от МКАД - Володарское шоссе, 26 км от МКАД

В избранное Показать

1 600 000 ₽ 160 000 руб/сот
Следить за изменениями цены
Показать телефон
Написать сообщение

Елена Кононова
Частный мастер
Опыт работы в 2003 году
30 лет 2 месяца на Циане
Нет отзывов
29 объявлений

Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Получен Государственный план на участок. Земельный участок 10 соток, расположенный в д. Жуново Раменского района Московской области. Участок ровный, прямоугольной формы, без построек, есть возможность приобрести смежный участок (~10 соток) Удобный круглогодичный подъезд. Электричество по границе, газ - в ближайшей перспективе.

Оценки: gk4is.v2scr.karpinsky-4sh.com...
Статус: Показать все

Сравнительный подход для участков площадью более 1 га.

Аналог 1

Продаю землю под ИЖС, 5 га, Островцы, Школьная улица
80 000 000 Р цена за га 16 000 000 Р
 16 мая (+2 за сегодня) Обновлено 13 октября

А101 Кварталы от 3,3 млн руб. от А101. Уютная, большая

Контактное лицо: Александр Серг...
+7 (925) 507-XX-XX
 Показать телефон

Продайте быстрее!
 Премия размещения
 Поднять объявление

Цена:	80 000 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	16 000 000 Р	Площадь участка:	5 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	16 мая
Тип объекта:	земля под ИЖС	Дата обновления:	13 октября

Описание
 Продам участок ИЖС под строительство посёлка, площади 5 га (возможно увеличение), расположен в 16 км от Москвы по Новорязанскому шоссе возле села Верхнее Мячково. Подъезд асфальтированный. По границе проходит газ и электричество. Участок ровный и сухой. Расчистка. Собственник!

Информация
 Продам земельный участок площадью 500 соток, Московская область, Новорязанское шоссе, цена 80 000 000 руб. Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Расположение
 Московская область, Раменский район, деревня Островцы, Школьная улица

- М. Котельники: 16 км на карте
- М. Алма-Атинская: 17 км на карте
- М. Красноармейская: 17 км на карте
- М. Зелёково: 17 км на карте
- г. Лыткарино: 7 км на карте
- г. Жуковский: 10 км на карте
- г. Дзержинский: 13 км на карте
- Новорязанское шоссе: 26 км, 20 км до МКАД на карте

Биржа ММВБ ЦБ РФ
 USD 65.75 Р 0.25 Р
 EUR 75.59 Р 0.3 Р
 BITCOIN
 BTC 440346 Р -3309 Р

Аналог 2

DEVELOPMENT И ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ 8 (499) 490-0774

О Г К ГЕО ДЕВЕЛОПМЕНТ ПОСЁЛКИ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ УСЛУГИ МЕДИА-ЦЕНТР КОНТАКТЫ

Предлагаемые земельные участки / Земельные участки

Прудки. Земля под ИЖС - 23.5 Га

100 000 р. за сотку
235 000 000 р. (стоимость объекта)

Земли населенных пунктов

Шоссе: Новорязанское
Район: Рязанский
От МКАД: 35 км
Площадь: 23.5 Га
ID: 231518

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Карта Спутник

Показать все

Показать соседние участки

Основные сведения об участке

Категория:	Земли населенных пунктов
Вид использования земли:	ИЖС
Цели использования:	Коттеджное/дачное строительство
Направление шоссе:	Новорязанское
Область:	Московская область
Район:	Рязанский
Удаленность от МКАД, км:	35 км
Площадь:	23.5 Га
Правовой статус:	Собственность
Характеристики:	лесной участок, примыкает к лесу

Описание

Ландшафтные характеристики участка не имеют выраженных недостатков. Участок находится в лесополосе и в одной плоскости с проезжей частью. Коммуникация проходит по границе участка.

В близлежащем деревне Прудки и поселке Володарского есть продуктовые магазины. В поселке Володарского есть поликлиника, школа, детский сад, аптека, отделение банка и салон красоты. В селе Верхнее находится конноспортивный клуб Рязань. Недалеко большое охотхозяйство Вороницы на 53 тысячи гектар и горнолыжный клуб Борзовский Курган. В расположенном поблизости престижном КП "Чулково-с/б" есть отличный спортивный комплекс с двумя бассейнами, в Рязани музыкальная и художественная школы. Ипподромный объект на берегах реки Пахра между п. Володарского и деревней Редькино виногородок. В марте 2016 года в пятидзати мильюнах одаы от КП Верюлейский квартал открылся огромный торговый комплекс Торговый парк Т.Жуковский.

* - стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.

Показать все

Аналог 3

The screenshot shows a real estate listing on the website www.invest.ru. The listing is for a plot of land (участок) under residential construction (ИЖС) near a river, with an area of 1 hectare (Га) and a price of 8,000,000 RUB. The location is in the Ramenskoye district of the Moscow region. The listing includes a photo of a dirt road, a map, and a contact form for viewing the property. The contact form has fields for name, phone number, and email, and a 'Отправить' (Send) button. The page also features a 'Заявка на просмотр' (Request to view) form with a 'Пожаловаться' (Report) button.

Участок под ИЖС у реки 1 Га, п. Гжелка

8 000 000 RUB
80 000 RUB за сотку
lot 38277

Местоположение
д. деревня Старово, Раменский район,
Московская область.
Шоссе: Егорьевское шоссе:
45 км
Жд станция: Серово
Площадь: 1 га
Цели использования: Земли под населенные и коттеджное строительство

Участок
Площадь: 1 га
Характеристики: Приватизация в аренду
Вид права: Собственность
Категория земли: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Коммуникации
Электричество: По границе

Описание
Продажа участка под ИЖС в Раменском районе, vicino деревни Старово. Река Гжелка - 500 метров. По границе лес. Хорошая транспортная доступность: ид. станция Серово - 0,6 км. Автобусная остановка - 300 метров. Асфальт до участка. Электричество по границе. Есть возможность увеличения участка на 4,0 Га.

Заявка на просмотр lot 38277
Ваше имя:
47-200-000-00-007
E-mail:
Меню интересует "Участок под ИЖС у реки 1 Га, п. Гжелка", lot 38277
Введите шифры с картинки:
Отправить

Истринский р-н, Лужки
под дачное строительство
8,5 Га

Печать | Поделиться | Пожаловаться

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ



Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Стр. 5 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области недвижимости
Описание недвижимости земельного участка

Таблица 1

Земельный участок:		наименование	
№ участка	№ кадастрового участка	наименование участка	наименование участка
33:11:007-20-09/017/2018/004/02	50:13:0040802-011	Земельный участок	Земельный участок
Площадь (общая, полезная) земельного участка			
Желаемый вид использования участка		Условные обозначения	
Земельный участок		ФГИС/ЕПРН	
наименование земельного участка		наименование земельного участка	
		М.П.	

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области недвижимости
Описание недвижимости земельного участка

Таблица 1

Земельный участок:		наименование	
№ участка	№ кадастрового участка	наименование участка	наименование участка
33:11:007-20-09/017/2018/004/02	50:13:0040802-011	Земельный участок	Земельный участок
Площадь (общая, полезная) земельного участка			
Желаемый вид использования участка		Условные обозначения	
Земельный участок		ФГИС/ЕПРН	
наименование земельного участка		наименование земельного участка	
		М.П.	

ФЛКС ЕПРН	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения об объекте недвижимости	
Целевая информация о расположении, ЕП. 11.2017, совпадает, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок:	
№ участка 11.2017.08.992070764082.03	№ участка выписки 11.2017.08.992070764082.03
Кадастровый номер 50:23:0080206:012	Кадастровый номер 50:23:0080206:012
Наименование объекта	10:73:007076:023:00:017
Действующая кадастровая оценка	даные отсутствуют
Адрес	Минская область, р/н Пинский, Пинский район, Пинский поселковый район
Площадь	158,7 кв. м
Кадастровый номер, ИЖС	23:0193:07
Кадастровый номер земельного участка	даные отсутствуют
Кадастровый номер участка, из которого образован объект недвижимости	10:73:0080206:012:01
Кадастровый номер земельного участка, из которого образован объект недвижимости	даные отсутствуют
Описание назначения объекта недвижимости	для размещения объектов недвижимости
Идентификационный номер	ФЛКС ЕПРН

ФЛКС ЕПРН	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения об объекте недвижимости	
Целевая информация о расположении, ЕП. 11.2017, совпадает, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок:	
№ участка 11.2017.08.992070764082.04	№ участка выписки 11.2017.08.992070764082.04
Кадастровый номер 50:23:0080206:012	Кадастровый номер 50:23:0080206:012
Наименование объекта	10:73:007076:023:00:017
Действующая кадастровая оценка	даные отсутствуют
Адрес	Минская область, р/н Пинский, Пинский район, Пинский поселковый район
Площадь	158,7 кв. м
Кадастровый номер, ИЖС	23:0193:07
Кадастровый номер земельного участка	даные отсутствуют
Кадастровый номер участка, из которого образован объект недвижимости	10:73:0080206:012:01
Кадастровый номер земельного участка, из которого образован объект недвижимости	даные отсутствуют
Описание назначения объекта недвижимости	для размещения объектов недвижимости
Идентификационный номер	ФЛКС ЕПРН



Стр. 4 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Системно-архитектурная часть

Лист 2

Информация об объекте:		Имя собственника	
№ п/п	Наименование	Идентификационный номер	Идентификационный номер
1.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
2.	Постановление о государственной регистрации права	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
3.	Заявление о государственной регистрации права	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
4.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
5.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
6.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
7.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
8.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
9.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
10.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
11.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	

Стр. 5 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

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

Лист 1

Информация об объекте:		Имя собственника	
№ п/п	Наименование	Идентификационный номер	Идентификационный номер
1.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
2.	Постановление о государственной регистрации права	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
3.	Заявление о государственной регистрации права	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
4.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
5.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
6.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
7.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
8.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
9.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
10.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	
11.	Исковый акт о взыскании задатка	50:03:0030602.012.50001/2017.003	

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕИРПН об объекте недвижимости

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

Лист 3.1

Земельный участок:	
Идентификационный номер государственного кадастра недвижимости	50:13:0070304:003:03
Идентификационный номер кадастрового квартала	50:13:0070304:003
Идентификационный номер земельного участка	50:13:0070304:003:03

№ п/п	Идентификационный номер государственного кадастра недвижимости	Идентификационный номер кадастрового квартала	Идентификационный номер земельного участка	Данные об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости
				Описание назначения использования	Описание назначения использования	
1	50:13:0070304:003:03	50:13:0070304:003	50:13:0070304:003:03	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	50:13:0070304:003:03	50:13:0070304:003	50:13:0070304:003:03	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	50:13:0070304:003:03	50:13:0070304:003	50:13:0070304:003:03	земельный участок	земельный участок	земельный участок
4	50:13:0070304:003:03	50:13:0070304:003	50:13:0070304:003:03	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Информация об объекте недвижимости:	ИНТЕРНЕТ
Идентификационный номер государственного кадастра недвижимости	50:13:0070304:003:03
Идентификационный номер кадастрового квартала	50:13:0070304:003
Идентификационный номер земельного участка	50:13:0070304:003:03

Стр. 7 из 7

Выписка из ЕИРПН об объекте недвижимости

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

Лист 3.2

Земельный участок:	
Идентификационный номер государственного кадастра недвижимости	50:13:0070304:003:03
Идентификационный номер кадастрового квартала	50:13:0070304:003
Идентификационный номер земельного участка	50:13:0070304:003:03

№ п/п	Идентификационный номер государственного кадастра недвижимости	Идентификационный номер кадастрового квартала	Идентификационный номер земельного участка	Данные об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости
				Описание назначения использования	Описание назначения использования	
1	50:13:0070304:003:03	50:13:0070304:003	50:13:0070304:003:03	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	50:13:0070304:003:03	50:13:0070304:003	50:13:0070304:003:03	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	50:13:0070304:003:03	50:13:0070304:003	50:13:0070304:003:03	земельный участок	земельный участок	земельный участок
4	50:13:0070304:003:03	50:13:0070304:003	50:13:0070304:003:03	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Информация об объекте недвижимости:	ИНТЕРНЕТ
Идентификационный номер государственного кадастра недвижимости	50:13:0070304:003:03
Идентификационный номер кадастрового квартала	50:13:0070304:003
Идентификационный номер земельного участка	50:13:0070304:003:03

File:///C:/Users/Eduard/Ap.../temp/7zO7FD3.tmp/ky_c828950e-7dd6-4706-... 13.11.2017

File:///C:/Users/Eduard/Ap.../temp/7zO7FD3.tmp/ky_c828950e-7dd6-4706-... 13.11.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 7

ФИЛИАЛ

наименование органа государственной власти, государственного органа, государственного учреждения, государственного органа управления имуществом, государственного органа управления имуществом, государственного органа управления имуществом

Имярек: Филиал Д. Место поиска: 5023404024813

Идентификационный номер: 131.1/007 № 992/017/6001/00

Информация об объекте недвижимости: Исключительное право

Имярек: <u>Филиал Д.</u>	Место поиска: <u>5023404024813</u>
Идентификационный номер: <u>131.1/007 № 992/017/6001/00</u>	Идентификационный номер: <u>5023404024813</u>
Имярек: <u>Филиал Д.</u>	Имярек: <u>Филиал Д.</u>
Идентификационный номер: <u>131.1/007 № 992/017/6001/00</u>	Имярек: <u>Филиал Д.</u>
Имярек: <u>Филиал Д.</u>	Имярек: <u>Филиал Д.</u>
Идентификационный номер: <u>131.1/007 № 992/017/6001/00</u>	Имярек: <u>Филиал Д.</u>
Имярек: <u>Филиал Д.</u>	Имярек: <u>Филиал Д.</u>
Идентификационный номер: <u>131.1/007 № 992/017/6001/00</u>	Имярек: <u>Филиал Д.</u>

ФИЛИАЛ

наименование органа государственной власти, государственного органа, государственного учреждения, государственного органа управления имуществом, государственного органа управления имуществом, государственного органа управления имуществом

Имярек: Филиал Д. Место поиска: 5023404024813

Идентификационный номер: 131.1/007 № 992/017/6001/00

Информация об объекте недвижимости: Исключительное право

Имярек: <u>Филиал Д.</u>	Место поиска: <u>5023404024813</u>
Идентификационный номер: <u>131.1/007 № 992/017/6001/00</u>	Имярек: <u>Филиал Д.</u>
Имярек: <u>Филиал Д.</u>	Имярек: <u>Филиал Д.</u>
Идентификационный номер: <u>131.1/007 № 992/017/6001/00</u>	Имярек: <u>Филиал Д.</u>
Имярек: <u>Филиал Д.</u>	Имярек: <u>Филиал Д.</u>
Идентификационный номер: <u>131.1/007 № 992/017/6001/00</u>	Имярек: <u>Филиал Д.</u>
Имярек: <u>Филиал Д.</u>	Имярек: <u>Филиал Д.</u>
Идентификационный номер: <u>131.1/007 № 992/017/6001/00</u>	Имярек: <u>Филиал Д.</u>

Стр. 5 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Таблица 3

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

Земельный участок:		на балансе:	
№ участка	№ кадастрового листа	№ участка	№ кадастрового листа
33:07:0080303:008	09:02/0756/001/008	33:07:0080303:008	09:02/0756/001/008
Площадь участка (общая/земельного участка)			
Местоположение участка: Удальное образование			
Осуществитель реестровой операции		Ф.И.О.П.И.	
полное наименование организации		подпись	
		М.П.	

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Таблица 3.1

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

Земельный участок:		на балансе:	
№ участка	№ кадастрового листа	№ участка	№ кадастрового листа
33:07:0080303:008	09:02/0756/001/008	33:07:0080303:008	09:02/0756/001/008
Площадь участка (общая/земельного участка)			
Местоположение участка: Удальное образование			
Осуществитель реестровой операции		Ф.И.О.П.И.	
полное наименование организации		подпись	
		М.П.	

№ п/п	История изменений	Дата изменения	Инициатор изменений	Описание изменений	Содержание сведений об объекте недвижимости	Ссылка на документацию	Ссылка на объект недвижимости
1	1	2018-11-07	Ф.И.О.П.И.	Создание объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	3	3
2	2	2018-11-07	Ф.И.О.П.И.	Создание объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	7	7
3	3	2018-11-07	Ф.И.О.П.И.	Создание объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	7	7
4	4	2018-11-07	Ф.И.О.П.И.	Создание объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	7	7
5	5	2018-11-07	Ф.И.О.П.И.	Создание объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	7	7

Таблица 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание: не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости

Информация об объекте:		Имя собственника	
№ документа	Дата документа	Имя собственника	Имя собственника
50:03:0090203/001/001/2017	07.11.2017	Иванов Иван Иванович	Иванов Иван Иванович
Полное наименование юридического лица:			
Иванов Иван Иванович			
Место нахождения:		Условно-бюджетная	
Юридический адрес:		ФИЛИАЛ ПИИ	
ИНН:		ИНН	
Код ОКВЭД:		ИНН	
Код ОКОГУ:		ИНН	
Код ОКСА:		ИНН	

Таблица 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание: зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости

Информация об объекте:		Имя собственника	
№ документа	Дата документа	Имя собственника	Имя собственника
50:03:0090203/001/001/2017	07.11.2017	Иванов Иван Иванович	Иванов Иван Иванович
Полное наименование юридического лица:			
Иванов Иван Иванович			
Место нахождения:		Условно-бюджетная	
Юридический адрес:		ФИЛИАЛ ПИИ	
ИНН:		ИНН	
Код ОКВЭД:		ИНН	
Код ОКОГУ:		ИНН	
Код ОКСА:		ИНН	

М.П.

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕИРПН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист 3.1

Земельный участок:		наименование		
№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	
33.11.007.20-99/017/56/003/04	33.11.007.20-99/017/56/003/04	33.11.007.20-99/017/56/003/04	33.11.007.20-99/017/56/003/04	
Описание местоположения земельного участка				
№ участка	История	История		Сведения об адресе, принадлежащем ей земельным участкам
		История	История	
1	2	3	4	5
1	1	2	3	4
2	2	3	4	5
3	3	4	5	6
4	4	5	6	7

Стр. 7 из 7

Выписка из ЕИРПН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист 3.2

Земельный участок:		наименование		
№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	
33.11.007.20-99/017/56/003/04	33.11.007.20-99/017/56/003/04	33.11.007.20-99/017/56/003/04	33.11.007.20-99/017/56/003/04	
Описание местоположения земельного участка				
№ участка	История	История		Сведения об адресе, принадлежащем ей земельным участкам
		История	История	
1	2	3	4	5
1	1	2	3	4
2	2	3	4	5
3	3	4	5	6
4	4	5	6	7

File:///C:/Users/Eduard/AppData/Local/Temp/7z022A0.tmp/kv_4d62e88c-2697-493d... 13.11.2017

File:///C:/Users/Eduard/AppData/Local/Temp/7z022A0.tmp/kv_4d62e88c-2697-493d... 13.11.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.

Стр. 2 из 7

Стр. 1 из 7

Владельцы участка		ФЛГС/ЕРН
№ п/п	Фамилия, И., Отчество	№ п/п
1	13.11.2017 Ж. 9921017/6100579	50:23:0100202:815
2		
Классификация участка		
1	Виды разрешенного использования	50:23:0100202:815
2	Содержание и кадастровая стоимость	
3	Содержание и кадастровая стоимость	
4	Содержание и кадастровая стоимость	
5	Содержание и кадастровая стоимость	
6	Содержание и кадастровая стоимость	
7	Содержание и кадастровая стоимость	
8	Содержание и кадастровая стоимость	
9	Содержание и кадастровая стоимость	
10	Содержание и кадастровая стоимость	
Юридический адрес		
1	Юридический адрес	

Владельцы участка		ФЛГС/ЕРН
№ п/п	Фамилия, И., Отчество	№ п/п
1	13.11.2017 Ж. 9921017/6100579	50:23:0100202:815
2		
Классификация участка		
1	Виды разрешенного использования	50:23:0100202:815
2	Содержание и кадастровая стоимость	
3	Содержание и кадастровая стоимость	
4	Содержание и кадастровая стоимость	
5	Содержание и кадастровая стоимость	
6	Содержание и кадастровая стоимость	
7	Содержание и кадастровая стоимость	
8	Содержание и кадастровая стоимость	
9	Содержание и кадастровая стоимость	
10	Содержание и кадастровая стоимость	
Юридический адрес		
1	Юридический адрес	

Стр. 5 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Таблица 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание недвижимости и кадастровый участок

Земельный участок:		наименование	
№ участка	№ кадастрового участка	наименование	назначение
50:03:0080201:015	50:03:0080201:015	Земельный участок	для размещения объектов складского назначения
<p>План (срочный, с/договор аренды земельного участка)</p>			
Квартал 1, земельный участок		Условное обозначение:	
Юридический адрес:		ФГИС ЕПРН	
полное наименование объекта		назначение	
		М.П.	

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Таблица 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание недвижимости и кадастровый участок

Земельный участок:		наименование	
№ участка	№ кадастрового участка	наименование	назначение
50:03:0080201:015	50:03:0080201:015	Земельный участок	для размещения объектов складского назначения
<p>План (срочный, с/договор аренды земельного участка)</p>			
Квартал 1, земельный участок		Условное обозначение:	
Юридический адрес:		ФГИС ЕПРН	
полное наименование объекта		назначение	
		М.П.	

№ п/п	История изменений	Дата изменения	Содержание изменения	Описание существующих объектов		Содержание объектов недвижимости	
				наименование	назначение	наименование	назначение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Стр. 5 из 7

Выписка из ЕИГРН об объекте недвижимости

РАСЧЕТ 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области недвижимости
Описание недвижимости и кадастровый участок

Информация об объекте:		тип собственности	
№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа
33:11:007-20-09/017/2016/005/20	04.11.2017	33:11:007-20-09/017/2016/005/20	04.11.2017
План (сборник, серия) кадастровый участок			
Жкалатор 1, диник опуктурун		Улааныс абырзанын	
Окулаарыналы респубура		ФТИКСПТТИ	
полное наименование организации		полное наименование организации	
МНП		МНП	
		наименование филиала	

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕИГРН об объекте недвижимости

РАСЧЕТ 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области недвижимости
Описание недвижимости и кадастровый участок

Информация об объекте:		тип собственности	
№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа
33:11:007-20-09/017/2016/005/20	04.11.2017	33:11:007-20-09/017/2016/005/20	04.11.2017
План (сборник, серия) кадастровый участок			
Жкалатор 1, диник опуктурун		Улааныс абырзанын	
Окулаарыналы респубура		ФТИКСПТТИ	
полное наименование организации		полное наименование организации	
МНП		МНП	
		наименование филиала	

№ документа	Дата документа	Действующий лицевой счет	Описание помещения	Единица измерения	Единица измерения	Ссылка на объект недвижимости
1	2	3	4	5	6	7
1	1	2	диник опуктурун	диник	диник	диник опуктурун
2	2	3	диник опуктурун	диник	диник	диник опуктурун
3	3	4	диник опуктурун	диник	диник	диник опуктурун
4	4	5	диник опуктурун	диник	диник	диник опуктурун
5	5	1	диник опуктурун	диник	диник	диник опуктурун

ФЛКС БРП
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Извлечения из Единого государственного реестра недвижимости по адресу: 46-й общероссийский территориальный округ Московской области, муниципальное образование «Истринский район», Истринский район Московской области, с/поселение «Истра», с/пос. «Истра», с/пос. «Истра»

Целевая информация: 1311/2017-08/007/2018/0072

Выделены участки:

№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1311/2017-08/007/2018/0072	50/23/009/2018/019	50/23/010/2018/019	50/23/011/2018/019	50/23/012/2018/019

Сведения о кадастровом числе, границах земельного участка:

№ участка	Кадастровый номер			Описание выделенной части	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
	X	Y	Z				
1	4996087	233897153	4	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	4996087	233897153	4	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	4996053	23391171	4	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
4	4996053	23395289	4	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
5	4996087	233897153	4	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

Исходные данные:

№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1311/2017-08/007/2018/0072	50/23/009/2018/019	50/23/010/2018/019	50/23/011/2018/019	50/23/012/2018/019

ФЛКС БРП
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Извлечения из Единого государственного реестра недвижимости по адресу: 46-й общероссийский территориальный округ Московской области, муниципальное образование «Истринский район», Истринский район Московской области, с/поселение «Истра», с/пос. «Истра», с/пос. «Истра»

Целевая информация: 1311/2017-08/007/2018/0072

Выделены участки:

№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1311/2017-08/007/2018/0072	50/23/009/2018/019	50/23/010/2018/019	50/23/011/2018/019	50/23/012/2018/019

Сведения о кадастровом числе, границах земельного участка:

№ участка	Кадастровый номер			Описание выделенной части	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
	X	Y	Z				
1	4996087	233897153	4	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	4996087	233897153	4	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	4996053	23391171	4	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
4	4996053	23395289	4	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
5	4996087	233897153	4	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

Исходные данные:

№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1311/2017-08/007/2018/0072	50/23/009/2018/019	50/23/010/2018/019	50/23/011/2018/019	50/23/012/2018/019

Стр. 5 из 7

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Оценочные мероприятия на земельном участке

Желаемый участок	
Лист № _____ Выпуск № _____	Итого листов выписки: _____
13.11.2017 № 07/2017/004/01/00	Итого страниц: _____
5023/002/002/020	
План территории, объект земельного участка	
Экземпляр: 1. видное изображение: _____	
Государственный реестр недвижимости: _____	
наименование земельного участка: _____	
МП: _____	

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Лист 3/1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Оценочные мероприятия на земельном участке

Желаемый участок						
Лист № _____ Выпуск № _____	Итого листов выписки: _____					
13.11.2017 № 07/2017/004/01/00	Итого страниц: _____					
5023/002/002/020						
Оценочные мероприятия на территории земельного участка						
№ п/п	Вид работ	Действительность проведения работ	Оценочные мероприятия	Единицы измерения	Средства, затраченные на проведение работ	Средства, полученные от проведения работ
1	2	3	4	5	6	7
1	1	2	даные отсутствуют	даные отсутствуют	даные отсутствуют	даные отсутствуют
2	2	3	даные отсутствуют	даные отсутствуют	даные отсутствуют	даные отсутствуют
3	3	4	даные отсутствуют	даные отсутствуют	даные отсутствуют	даные отсутствуют
4	4	1	даные отсутствуют	даные отсутствуют	даные отсутствуют	даные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости: _____						
наименование земельного участка: _____						
МП: _____						

file:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/7z09D998.tmp/ky_07c3c9kd-f1e484c-8... 13.11.2017

file:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/7z09D998.tmp/ky_07c3c9kd-f1e484c-8... 13.11.2017

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 7

ФГИС ЕПРН
Федеральный государственный информационный ресурс

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения об объекте недвижимости

Наименование объекта недвижимости: 13.11.2017 № 0929/17/06/00227

Дата выписки: 13.11.2017 г., актуальность информации: 13.11.2017 г., источник информации: Единый государственный реестр недвижимости

Жилая недвижимость

Лист №: 1
Всего листов: 1
Всего листов выписки: 1

13.11.2017 № 0929/17/06/00227

Бюджетный номер: 5023.002.022.021

Номер кадастрового участка:	50.11.00806.02
Дата прекращения кадастрового учета:	23.10.2017
Полное наименование кадастрового участка:	далее отсутствует
Адрес:	Московская область, р.п. Раменское, Российская Федерация
Площадь:	1762 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2997022
Кадастровые номера кадастровых участков, в которых земельный участок образован:	далее отсутствует
Кадастровые номера кадастровых участков, в которых образован объект недвижимости:	50.11.00806.021
Кадастровые номера кадастровых участков, в которых образован объект недвижимости:	далее отсутствует
Описание помещений, объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности:	далее отсутствует

Государственный реестр недвижимости

ФГИС ЕПРН

file:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/7z0230C-imp/kv_Files/380-8922-432-a... 13.11.2017

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Стр. 7 из 7

ФГИС ЕПРН
Федеральный государственный информационный ресурс

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения об объекте недвижимости

Наименование объекта недвижимости: 13.11.2017 № 0929/17/06/00149

Дата выписки: 13.11.2017 г., актуальность информации: 13.11.2017 г., источник информации: Единый государственный реестр недвижимости

Жилая недвижимость

Лист №: 33
Всего листов: 33
Всего листов выписки: 5

13.11.2017 № 0929/17/06/00149

Бюджетный номер: 5023.002.022.020

Номер кадастрового участка	Кадастровый номер			Описание кадастрового участка	Средняя кадастровая стоимость на дату прекращения кадастрового учета, руб.
	X	Y	Z		
1	49867.06	223794.79	4	Земельный участок	0.1
2	49869.09	223774.49	4	Земельный участок	0.1
3	49861.24	223744.11	4	Земельный участок	0.1
4	49869.51	223796.71	4	Земельный участок	0.1

Сведения о кадастровых номерах земельных участков

5023.002.022.020

Государственный реестр недвижимости

ФГИС ЕПРН

file:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/7z09D98-imp/kv_07c3c9kd-f1f484c8... 13.11.2017

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Лист 1.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости
Оценочные мероприятия земельного участка

Желаемый участок	
Лист № _____ Выпуск № 3.1	Всего листов выписки _____
13.11.2017 № 09/2017/04/002/27	Дата выдачи _____
5023/002/002/021	Номер государственного кадастрового учета _____

№ п/п	№ инвентаризационной книги	№ документа Единого государственного реестра недвижимости	Дата государственного кадастрового учета	Описание назначения использования земельного участка	Описание параметров земельного участка				Средства измерения площади земельного участка
					площадь, кв. м	длина, м	ширина, м	глубина, м	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	1	2	1	земельный участок для размещения объектов складского назначения	2235796,71	2235796,71	4	5	данные отсутствуют
2	2	3	2	земельный участок для размещения объектов складского назначения	2235745,41	2235745,41	4	0,1	данные отсутствуют
3	3	4	3	земельный участок для размещения объектов складского назначения	2235716,33	2235716,33	4	0,1	данные отсутствуют
4	4	4	4	земельный участок для размещения объектов складского назначения	2235799,26	2235799,26	4	0,1	данные отсутствуют

Объект недвижимости	5023/002/002/021	ФГИС ЕГРН
Средства измерения площади земельного участка	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Стр. 7 из 7

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Лист 1.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости
Оценочные мероприятия земельного участка

Желаемый участок	
Лист № _____ Выпуск № 3.2	Всего листов выписки _____
13.11.2017 № 09/2017/04/002/27	Дата выдачи _____
5023/002/002/021	Номер государственного кадастрового учета _____

№ п/п	№ инвентаризационной книги	№ документа Единого государственного реестра недвижимости	Дата государственного кадастрового учета	Описание назначения использования земельного участка	Описание параметров земельного участка				Средства измерения площади земельного участка
					площадь, кв. м	длина, м	ширина, м	глубина, м	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	1	2	1	земельный участок для размещения объектов складского назначения	2235796,71	2235796,71	4	5	данные отсутствуют
2	2	3	2	земельный участок для размещения объектов складского назначения	2235745,41	2235745,41	4	0,1	данные отсутствуют
3	3	4	3	земельный участок для размещения объектов складского назначения	2235716,33	2235716,33	4	0,1	данные отсутствуют
4	4	4	4	земельный участок для размещения объектов складского назначения	2235799,26	2235799,26	4	0,1	данные отсутствуют

Объект недвижимости	5023/002/002/021	ФГИС ЕГРН
Средства измерения площади земельного участка	данные отсутствуют	данные отсутствуют

file:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/770230C-imp/kv_Fleec388-8922-432e-a... 13.11.2017

file:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/770230C-imp/kv_Fleec388-8922-432e-a... 13.11.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 5 из 7

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости
Оценочные мероприятия на земельном участке

Желаемый участок	
Лист №: 3	Всего листов выписки: 3
13.11.2017 №: 99/2017/05-003/2017	Дата выдачи документа: 30.12.2017 09:52:42Z
План территории, составленный в соответствии с требованиями законодательства	
Экземпляр: 1. Вид: выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Содержание: выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
М.П.:	

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 6 из 7

Лист 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости
Оценочные мероприятия на земельном участке

Желаемый участок	
Лист №: 3.1	Всего листов выписки: 3
13.11.2017 №: 99/2017/05-003/2017	Дата выдачи документа: 30.12.2017 09:52:42Z
План территории, составленный в соответствии с требованиями законодательства	
Экземпляр: 3.1. Вид: выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Содержание: выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
М.П.:	

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Целевое назначение участка	Содержание обременения	Состояние обременения на дату проведения оценки			
				на дату проведения оценки	на дату проведения оценки	на дату проведения оценки	на дату проведения оценки
1	3	для размещения объектов складского назначения	наличие обременения	наличие обременения	наличие обременения	наличие обременения	наличие обременения
2	3	для размещения объектов складского назначения	наличие обременения	наличие обременения	наличие обременения	наличие обременения	наличие обременения
3	3	для размещения объектов складского назначения	наличие обременения	наличие обременения	наличие обременения	наличие обременения	наличие обременения
4	1	для размещения объектов складского назначения	наличие обременения	наличие обременения	наличие обременения	наличие обременения	наличие обременения

Экземпляр: 3.1. Вид: выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Содержание: выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
М.П.:	

ФЛКС ЕПРН
выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровом объекте недвижимости

Целевая информация на рассмотрение: 13.11.2017 г., в соответствии с распоряжением от 13.11.2017 г., сообщаем, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости:

Исходный объект:

Лист №: выдела 11, Водный объект №: 5023040502402

13.11.2017 №: 5023040502402

13.11.2017 №: 5023040502402

Историческая информация	№ 73/003762
Дата присвоения кадастрового номера:	23.10.2017
Вид присвоенный кадастровый вид назначения:	для размещения
Адрес:	Московская область, р/н Павловский, Павловский филиал
Площадь:	1717,4 кв. м
Кадастровый номер, ИФК:	5023040502402
Кадастровый номер кадастровых земельных участков, находящихся в границах земельного участка:	для размещения
Кадастровый номер кадастровых земельных участков, в которых образован объект недвижимости:	№ 73/003762/231
Кадастровый номер образованного объекта недвижимости:	для размещения
Описание назначения объекта недвижимости и его вид:	для размещения
Описание назначения образованного объекта недвижимости:	для размещения
Информационный ресурс:	ФЛКС ЕПРН
видовое наименование:	земельный участок
видовое наименование:	МДЛ

ФЛКС ЕПРН
выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровом объекте недвижимости

Целевая информация на рассмотрение: 13.11.2017 г., в соответствии с распоряжением от 13.11.2017 г., сообщаем, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости:

Исходный объект:

Лист №: выдела 33, Водный объект №: 5023040502402

13.11.2017 №: 5023040502402

13.11.2017 №: 5023040502402

№ п/п	Категория			Описание назначения и вид назначения	Средняя кадастровая стоимость на дату выписки из Единого государственного реестра недвижимости
	X	Y	Z		
1	4198623	22343109	4	Земельный участок	0,1
2	4198736	223490279	4	Земельный участок	0,1
3	4198651	223378671	4	Земельный участок	0,1
4	4198778	223399901	4	Земельный участок	0,1

Сведения о кадастровом объекте недвижимости:

№ 73/003762

ФЛКС ЕПРН

видовое наименование: земельный участок

видовое наименование: МДЛ

Стр. 4 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Таблица 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Системно-архитектурный проект

Информация об объекте:		Имя собственника	
№ документа	Дата документа	Имя лица	Подпись
33.11.2017	28.09.2017	96.23.40.0482.483	
<p>1. Имя объекта (проект/планов):</p> <p>1.1. Категория земель на основании данных кадастровой системы государственного кадастра недвижимости и сведений для предоставления информации о состоянии объектов недвижимости</p> <p>2. Вид, номер плана государственной регистрации права:</p> <p>2.1. Адресная часть: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>3. Адресная часть: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>4. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>5. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>6. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>7. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>8. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>9. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>10. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>11. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p>			

Стр. 5 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Таблица 1

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

Информация об объекте:		Имя собственника	
№ документа	Дата документа	Имя лица	Подпись
33.11.2017	28.09.2017	96.23.40.0482.483	
<p>1. Имя объекта (проект/планов):</p> <p>1.1. Категория земель на основании данных кадастровой системы государственного кадастра недвижимости и сведений для предоставления информации о состоянии объектов недвижимости</p> <p>2. Вид, номер плана государственной регистрации права:</p> <p>2.1. Адресная часть: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>3. Адресная часть: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>4. Вид государственной регистрации права:</p> <p>4.1. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>5. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>6. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>7. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>8. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>9. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>10. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p> <p>11. Вид государственной регистрации права: 50:03:0030602.023.50001.2017.1.03</p>			

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕИРПН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист 3.1

Земельный участок:		наименование	
№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
33.11.007.20-09/2017/04/01/02	33.11.007.20-09/2017/04/01/02	33.11.007.20-09/2017/04/01/02	33.11.007.20-09/2017/04/01/02
Описание местоположения земельного участка			
№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1	2	3	4
1	1	2	3
2	2	3	4
3	3	4	1
4	4	1	2

Стр. 7 из 7

Выписка из ЕИРПН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист 3.2

Земельный участок:		наименование	
№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
33.11.007.20-09/2017/04/01/02	33.11.007.20-09/2017/04/01/02	33.11.007.20-09/2017/04/01/02	33.11.007.20-09/2017/04/01/02
Описание местоположения земельного участка			
№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1	2	3	4
1	1	2	3
2	2	3	4
3	3	4	1
4	4	1	2

File:///C:/Users/Eduard/Ap.../temp/7z08383.tmp/ky_57069424-bbe9-4e2e-9... 13.11.2017

File:///C:/Users/Eduard/Ap.../temp/7z08383.tmp/ky_57069424-bbe9-4e2e-9... 13.11.2017

Стр. 5 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание недвижимости и кадастровый участок

Информация об объекте:		Имя собственника	
Код №	Идентификатор	Идентификатор	Идентификатор
33:11:007-20-09/017/004/001/2	Итого земельный участок	Итого земельный участок	Итого земельный участок
Кадастровый номер	99:23:0040802-004		
План (серия, номер) земельного участка			
Жкалтар 1, линия опускная	Условное обозначение		
Юридический адрес		ФГИС ЕПРН	
полное наименование объекта		полное наименование объекта	
		М.П.	

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание недвижимости и кадастровый участок

Информация об объекте:		Имя собственника					
Код №	Идентификатор	Идентификатор	Идентификатор				
33:11:007-20-09/017/004/001/2	Итого земельный участок	Итого земельный участок	Итого земельный участок				
Кадастровый номер	99:23:0040802-004						
Описание недвижимости и кадастровый участок							
№ п/п	История изменений	Описание изменений	Ссылка на файл документа				
№ п/п	История изменений	Описание изменений	Ссылка на файл документа				
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Юридический адрес		ФГИС ЕПРН		полное наименование объекта		полное наименование объекта	
		М.П.					

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 7

ФГИС ЕПРН
информационная система государственного кадастра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения об объекте недвижимости

Наименование объекта недвижимости: 13.11.2017 № 50/2017/06/00346

Кодовый участок: 50/23/004/02/025

Лист №: Листов: 1 2 Всего листов раздела: 1 2 Всего листов выписки: 1 2

Буквенный номер: 50/23/004/02/025

Номер кадастрового выписки:	50/23/004/02/025
Дата публикации выписки в Едином государственном реестре недвижимости:	23.10.2017
Полное наименование кадастрового участка:	земельный участок
Адрес:	Московская область, р.п. Раменское, Раменский федеральный округ, п/п. Зем. м
Площадь:	279,502 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	279,502 кв. м
Кадастровый номер кадастрового участка в Едином государственном реестре недвижимости:	50/23/004/02/025
Кадастровый номер кадастрового участка в Едином государственном реестре недвижимости, из которого образован объект недвижимости:	земельный участок
Кадастровый номер кадастрового участка в Едином государственном реестре недвижимости, из которого образован объект недвижимости:	50/23/004/02/025
Кадастровый номер кадастрового участка в Едином государственном реестре недвижимости, из которого образован объект недвижимости:	земельный участок
Кадастровый номер кадастрового участка в Едином государственном реестре недвижимости, из которого образован объект недвижимости:	50/23/004/02/025

Государственный реестр недвижимости: ФГИС ЕПРН

МЭЛ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения об объекте недвижимости

Наименование участка: 13.11.2017 № 50/2017/06/00346

Лист №: Листов: 3 2 Всего листов раздела: 3 2 Всего листов выписки: 3 2

Буквенный номер: 50/23/004/02/025

Сведения об объекте недвижимости:	земельный участок
Кадастровый номер:	50/23/004/02/025

Номер объекта	Координаты			Описание выделов на местности	Средний квадратический перемещение проекционных координат центра тяжести участка, м
	X	Y	Z		
1	41804.5	7234810.39	4	Земельный участок	0.1
2	41866.23	7234811.09	4	Земельный участок	0.1
3	41867.74	7234799.01	4	Земельный участок	0.1
4	41976.09	7234812.11	4	Земельный участок	0.1

Государственный реестр недвижимости: ФГИС ЕПРН

МЭЛ

Лист 3 2

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Лист 1.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости
Оценочные мероприятия земельного участка

Желаемый участок	
Лист № _____ Выпуск № 3.1	Высокая оценка
13.11.2017 № 0920/17/04-003/2016	Исходная оценка
Земельный участок	5023.002.026.025

№ п/п	№ выдела	№ участка	№ кадастрового квартала	№ кадастрового листа	№ кадастрового участка	Оценочные мероприятия		Средства измерения	Средства измерения
						Оценочные мероприятия	Оценочные мероприятия		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Объект недвижимости	Земельный участок
Средства измерения	МЛ

Стр. 7 из 7

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Лист 1.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости
Оценочные мероприятия земельного участка

Желаемый участок	
Лист № _____ Выпуск № 3.2	Высокая оценка
13.11.2017 № 0920/17/04-003/2016	Исходная оценка
Земельный участок	5023.002.026.025

№ п/п	№ выдела	№ участка	№ кадастрового квартала	№ кадастрового листа	№ кадастрового участка	Оценочные мероприятия		Средства измерения	Средства измерения
						Оценочные мероприятия	Оценочные мероприятия		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Объект недвижимости	Земельный участок
Средства измерения	МЛ

file:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/7zOAJF34.tmp/kv_57fda07e-bd6c-40ba-a... 13.11.2017

file:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/7zOAJF34.tmp/kv_57fda07e-bd6c-40ba-a... 13.11.2017

Информационные сведения об объекте недвижимости	
Идентификационный номер:	50254030282824
Идентификационный номер объекта недвижимости:	50254030282824
Идентификационный номер участка:	50254030282824
Идентификационный номер кадастрового квартала:	50254030282824
Идентификационный номер земельного участка:	50254030282824
Идентификационный номер здания, строения, сооружения:	50254030282824
Идентификационный номер помещения:	50254030282824
Идентификационный номер машино-места:	50254030282824
Идентификационный номер технического средства передвижения:	50254030282824
Идентификационный номер иного объекта недвижимости:	50254030282824

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о кадастровом объекте недвижимости

Информационные сведения об объекте недвижимости	
Идентификационный номер:	50254030282824
Идентификационный номер объекта недвижимости:	50254030282824
Идентификационный номер участка:	50254030282824
Идентификационный номер кадастрового квартала:	50254030282824
Идентификационный номер земельного участка:	50254030282824
Идентификационный номер здания, строения, сооружения:	50254030282824
Идентификационный номер помещения:	50254030282824
Идентификационный номер машино-места:	50254030282824
Идентификационный номер технического средства передвижения:	50254030282824
Идентификационный номер иного объекта недвижимости:	50254030282824

Информационные сведения об объекте недвижимости	
Идентификационный номер:	50254030282824
Идентификационный номер объекта недвижимости:	50254030282824
Идентификационный номер участка:	50254030282824
Идентификационный номер кадастрового квартала:	50254030282824
Идентификационный номер земельного участка:	50254030282824
Идентификационный номер здания, строения, сооружения:	50254030282824
Идентификационный номер помещения:	50254030282824
Идентификационный номер машино-места:	50254030282824
Идентификационный номер технического средства передвижения:	50254030282824
Идентификационный номер иного объекта недвижимости:	50254030282824

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о кадастровом объекте недвижимости

Информационные сведения об объекте недвижимости	
Идентификационный номер:	50254030282824
Идентификационный номер объекта недвижимости:	50254030282824
Идентификационный номер участка:	50254030282824
Идентификационный номер кадастрового квартала:	50254030282824
Идентификационный номер земельного участка:	50254030282824
Идентификационный номер здания, строения, сооружения:	50254030282824
Идентификационный номер помещения:	50254030282824
Идентификационный номер машино-места:	50254030282824
Идентификационный номер технического средства передвижения:	50254030282824
Идентификационный номер иного объекта недвижимости:	50254030282824

Стр. 5 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Таблица 3

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

Земельный участок:		на балансе:	
№ участка	№ кадастрового листа	№ участка	№ кадастрового листа
50:03:0080204:001	50:03:0080204:001	50:03:0080204:001	50:03:0080204:001

Площадь земельного участка:		Условные обозначения:	
Квартал	Площадь	Условные обозначения	Условные обозначения
1	0,0000	Условные обозначения	Условные обозначения

Информация о собственнике:		Информация о документе:	
Имя	Фамилия	№ документа	Дата документа
Иванов	Иванов	50:03:0080204:001	50:03:0080204:001

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Таблица 3.1

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

Земельный участок:		на балансе:	
№ участка	№ кадастрового листа	№ участка	№ кадастрового листа
50:03:0080204:001	50:03:0080204:001	50:03:0080204:001	50:03:0080204:001

Площадь земельного участка:		Условные обозначения:	
Квартал	Площадь	Условные обозначения	Условные обозначения
1	0,0000	Условные обозначения	Условные обозначения

Информация о собственнике:		Информация о документе:	
Имя	Фамилия	№ документа	Дата документа
Иванов	Иванов	50:03:0080204:001	50:03:0080204:001

ФЛКС.ЕПРН
выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения об объекте недвижимости

Целевая информация: 13.11.2017, в соответствии с распоряжением от 13.11.2017 г. № 942/17/04/094/21, согласно заявления № 504.23.40.0482.402

Идентификация объекта:

№ инв. - 13.11.2017_26_942/17/04/094/21 | Объект инв. | 504.23.40.0482.402 | Объект инв. | 504.23.40.0482.402

№ кадастрового участка - 504.23.40.0482.402

История кадастровых сведений	№ 23.0607662
Дата присвоения кадастрового номера:	23.10.2017
Расс. присвоения кадастровый участок номер:	дан тыс. отузулудин
Адрес:	Минская область, р/н Пинский, Пинский район, Пинский Фостран
Площадь:	1673,4 кв. м
Кадастровый номер, РК:	273284623
Кадастровый номер кадастровых земельных участков, находящихся в границах земельного участка, кадастровый номер:	дан тыс. отузулудин
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором образован объект недвижимости:	№ 23.0607662/231
Кадастровый номер образованного объекта недвижимости:	дан тыс. отузулудин
Описание назначения объекта недвижимости:	дан тыс. отузулудин
Описание назначения объекта недвижимости по состоянию на дату формирования выписки:	дан тыс. отузулудин

Информация об объекте недвижимости

наименование	значение	единица измерения
площадь	1673,4	кв. м

ФЛКС.ЕПРН
выписка из Единого государственного реестра недвижимости

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

Целевая информация: 13.11.2017, в соответствии с распоряжением от 13.11.2017 г. № 942/17/04/094/21, согласно заявления № 504.23.40.0482.404

Идентификация участка:

№ инв. - 13.11.2017_26_942/17/04/094/21 | Объект инв. | 504.23.40.0482.404 | Объект инв. | 504.23.40.0482.404

№ кадастрового участка - 504.23.40.0482.404

История кадастровых сведений	№ 23.0607662
Дата присвоения кадастрового номера:	23.10.2017
Расс. присвоения кадастровый участок номер:	дан тыс. отузулудин
Адрес:	Минская область, р/н Пинский, Пинский район, Пинский Фостран
Площадь:	1673,4 кв. м
Кадастровый номер, РК:	273284623
Кадастровый номер кадастровых земельных участков, находящихся в границах земельного участка, кадастровый номер:	дан тыс. отузулудин
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором образован объект недвижимости:	№ 23.0607662/231
Кадастровый номер образованного объекта недвижимости:	дан тыс. отузулудин
Описание назначения объекта недвижимости:	дан тыс. отузулудин
Описание назначения объекта недвижимости по состоянию на дату формирования выписки:	дан тыс. отузулудин

Информация об объекте недвижимости

наименование	значение	единица измерения
площадь	1673,4	кв. м



Стр. 6 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области недвижимости
Описание земельного участка

Лист 3.1

Земельный участок:		наименование	
Идентификационный номер земельного участка:	Идентификационный номер участка:	Идентификационный номер участка:	Идентификационный номер участка:
50:03:0080200:001	50:03:0080200:001	50:03:0080200:001	50:03:0080200:001
Описание земельного участка			
Категория земель:	Вид разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости:
земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения	объект недвижимости	объект недвижимости
Сведения об объекте недвижимости			
Эксплуатационный индекс:	Эксплуатационный индекс:	Эксплуатационный индекс:	Эксплуатационный индекс:
01	01	01	01
Сведения об объекте недвижимости			
Эксплуатационный индекс:	Эксплуатационный индекс:	Эксплуатационный индекс:	Эксплуатационный индекс:
01	01	01	01

Стр. 7 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области недвижимости
Описание земельного участка

Лист 3.2

Земельный участок:		наименование	
Идентификационный номер земельного участка:	Идентификационный номер участка:	Идентификационный номер участка:	Идентификационный номер участка:
50:03:0080200:001	50:03:0080200:001	50:03:0080200:001	50:03:0080200:001
Описание земельного участка			
Категория земель:	Вид разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости:
земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения	объект недвижимости	объект недвижимости
Сведения об объекте недвижимости			
Эксплуатационный индекс:	Эксплуатационный индекс:	Эксплуатационный индекс:	Эксплуатационный индекс:
01	01	01	01
Сведения об объекте недвижимости			
Эксплуатационный индекс:	Эксплуатационный индекс:	Эксплуатационный индекс:	Эксплуатационный индекс:
01	01	01	01

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 5 из 7

Таблица 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости
Оценочные мероприятия на земельном участке

Желаемый результат	
Дата № _____ Вышел Д. _____	Итого листов вышло: _____
13.11.2017 № 99201756409744	Итого листов: _____
Срок годности документа	5(23.09.2022.ЕДН)
План берется, оценка земельного участка	
Экземпляр 1. Иные документы: Желание обременения	
Государственный реестр недвижимости	
подпись, наименование организации	подпись, _____
	М.П. _____

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 6 из 7

Таблица 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости
Оценочные мероприятия на земельном участке

Желаемый результат					
Дата № _____ Вышел Д. _____	Итого листов вышло: _____				
13.11.2017 № 99201756409744	Итого листов: _____				
Срок годности документа	5(23.09.2022.ЕДН)				
Оценочные мероприятия на предмет соблюдения условий					
№ п/п	Повторный осмотр	Дата проведения осмотра	Состояние земельного участка	Состояние объектов недвижимости	Состояние обременения объектов недвижимости
1	2	3	4	5	6
1	1	2	данное отсутствует	данное отсутствует	данное отсутствует
2	2	3	данное отсутствует	данное отсутствует	данное отсутствует
3	3	4	данное отсутствует	данное отсутствует	данное отсутствует
4	4	5	данное отсутствует	данное отсутствует	данное отсутствует
5	5	1	данное отсутствует	данное отсутствует	данное отсутствует
Государственный реестр недвижимости					
подпись, наименование организации	подпись, _____				
	М.П. _____				



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Формирование выписки осуществляется на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости

Дата формирования выписки: 13.11.2017 №: 99291756499544

Код выписки: 5023404452428

№ п/п	№ документа	Дата документа	Выявленные недостатки		Средств выкупа	Средств возмещения	Средств восстановления	Средств обеспечения
			Описание	Код				
1	48983.38	22.04.2016	4	4				
2	49017.05	22.04.2016						
3	49017.16	22.04.2016						
4	49066.01	22.04.2016						
5	49954.32	22.04.2016						

Сведения о кадастровом объекте: кадастровый номер: 50:23:0040402.428

Сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер: 50:23:0040402.428

Сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер: 50:23:0040402.428

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Формирование выписки осуществляется на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости

Дата формирования выписки: 13.11.2017 №: 99291756411236

Код выписки: 5023404452428

Кадастровый номер: 50:23:0040402.428

Объект недвижимости: земельный участок, вид назначения: для размещения объектов складского назначения

Место нахождения объекта: Московская область, район: Раменский, Республика: Республика Беларусь

Адрес: 170801/1-48/К.м

Площадь: 0,065609

Вид права собственности: аренда

Сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер: 50:23:0040402.428

Сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер: 50:23:0040402.428

Сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер: 50:23:0040402.428

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Стр. 6 из 9

Лист 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости
Оценочные мероприятия земельного участка

Жилая недвижимость	
Лист №	Листов 3.1
13.11.2017 №	492/01/2017/06/41236
Бюджетный номер	5023-902-022-020

Номер по кадастровому номеру	Имя владельца	Дорожная категория участка				Оценочные мероприятия по категориям	Бюджетные номера земельных участков	Сведения об адресе недвижимости (кадастровый номер)
		1	2	3	4			
1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестр недвижимости	кадастр	М.П.
Государственный реестр недвижимости	кадастр	М.П.

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Стр. 7 из 9

Лист 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости
Оценочные мероприятия земельного участка

Жилая недвижимость	
Лист №	Листов 3.1
13.11.2017 №	492/01/2017/06/41236
Бюджетный номер	5023-902-022-020

Номер по кадастровому номеру	Имя владельца	Дорожная категория участка				Оценочные мероприятия по категориям	Бюджетные номера земельных участков	Сведения об адресе недвижимости (кадастровый номер)
		1	2	3	4			
16	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестр недвижимости	кадастр	М.П.
Государственный реестр недвижимости	кадастр	М.П.

Стр. 8 из 9

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Лист 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Желаемый участок			
Лист №	Выдача №	После внесения изменений	Итого листов выписки
13.11.2017 №	492/04/17/04/41236	5023/04/02/02/029	
Базисный номер			

№ п/п	Кординаты			Описание территории и местонахождение	Средняя кадастровая стоимость на дату проведения кадастрового учета, руб.
	X	Y	Z		
1	48981.23	223791.78		Земельный участок	0.1
2	48987.81	223673.87		Земельный участок	0.1
3	489913.99	223683.42		Земельный участок	0.1
4	489940.26	2237099.27		Земельный участок	0.1
5	489950.86	2237092.04		Земельный участок	0.1
6	489868.03	2237691.83		Земельный участок	0.1
7	489773.29	2237687.78		Земельный участок	0.1
8	489981.29	2237649.79		Земельный участок	0.1
9	489814.41	2237661.38		Земельный участок	0.1
10	489833.87	2237673.81		Земельный участок	0.1
11	489885.39	2237097.44		Земельный участок	0.1
12	490136.9	2237748.87		Земельный участок	0.1
13	490185.01	2237772.1		Земельный участок	0.1
14	490131.4	2237906.52		Земельный участок	0.1
15	490235.57	2237804.91		Земельный участок	0.1

Государственный реестр недвижимости	подпись	М.П.
полное наименование должности		
Ф.И.О. ЕПН		

Стр. 9 из 9

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Лист 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Желаемый участок			
Лист №	Выдача №	После внесения изменений	Итого листов выписки
13.11.2017 №	492/04/17/04/41236	5023/04/02/02/029	
Базисный номер			

№ п/п	Кординаты			Описание территории и местонахождение	Средняя кадастровая стоимость на дату проведения кадастрового учета, руб.
	X	Y	Z		
16	489235.43	2237008.38		Земельный участок	0.1
17	489234.84	2237823.23		Земельный участок	0.1
18	489234.21	2237824.69		Земельный участок	0.1
19	489246.5	2237846.65		Земельный участок	0.1
20	489800.24	2237864.43		Земельный участок	0.1
21	489826.45	2237867.21		Земельный участок	0.1

Государственный реестр недвижимости	подпись	М.П.
полное наименование должности		
Ф.И.О. ЕПН		

file:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/7zO199BB.tmp/kv_4f3dda69-4760-4263-... 13.11.2017

file:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/7zO199BB.tmp/kv_4f3dda69-4760-4263-... 13.11.2017

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Стр. 5 из 7

Таблица 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание недвижимости и кадастровый участок

Информация об объекте:		
Код №	Идентификационный номер объекта недвижимости	Исходный документ
33:11:007-20-002/017/006/007/0	50:23:009/02-004	Исходный документ
Идентификационный номер объекта недвижимости		
План (сорт, серия) кадастрового участка		
Квартал 1, земельный участок		Условное обозначение
Осушающий реестровый объект недвижимости		ФГИС ЕПРН
полное наименование, категория		наименование, категория
МН		МН

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Стр. 6 из 7

Таблица 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание недвижимости и кадастровый участок

Информация об объекте:									
Код №	Идентификационный номер объекта недвижимости	Исходный документ	История изменений						
33:11:007-20-002/017/006/007/0	50:23:009/02-004	Исходный документ	Сведения об объекте недвижимости						
Идентификационный номер объекта недвижимости			История изменений						
План (сорт, серия) кадастрового участка			Сведения об объекте недвижимости						
Квартал 1, земельный участок			Условное обозначение						
Осушающий реестровый объект недвижимости			ФГИС ЕПРН						
полное наименование, категория			наименование, категория						
МН			МН						
№ п/п	№ документа	Дата документа	Описание документа	Ссылка на документ					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	2	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует
2	2	3	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует
3	3	4	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует
4	4	5	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует
5	5	1	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует	данная информация отсутствует

Стр. 7 из 7

Выписка из ЕИРН об объекте недвижимости

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

Земельный участок:
Идентификационный номер: 50:23:0090201/007/01
Код участка: 32
Код кадастрового квартала: 04:02:0090201/007/01

№ п/п	Категория			Описание выделов на местности	Средняя кадастровая стоимость объекта недвижимости коэффициент соразмерности кадастровой стоимости
	К	У	З		
1	449723	7354877	4	Земельный участок	0.1
2	449723	7354877	4	Земельный участок	0.1
3	449723	7354877	4	Земельный участок	0.1
4	449723	7354877	4	Земельный участок	0.1
5	449723	7354877	4	Земельный участок	0.1

Идентификационный номер: 50:23:0090201/007/01
Код участка: 32
Код кадастрового квартала: 04:02:0090201/007/01

Идентификационный номер: 50:23:0090201/007/01
Код участка: 32
Код кадастрового квартала: 04:02:0090201/007/01

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

Земельный участок:
Идентификационный номер: 50:23:0090201/007/01
Код участка: 32
Код кадастрового квартала: 04:02:0090201/007/01

№ п/п	Категория			Описание выделов на местности	Средняя кадастровая стоимость объекта недвижимости коэффициент соразмерности кадастровой стоимости
	К	У	З		
1	449723	7354877	4	Земельный участок	0.1
2	449723	7354877	4	Земельный участок	0.1
3	449723	7354877	4	Земельный участок	0.1
4	449723	7354877	4	Земельный участок	0.1
5	449723	7354877	4	Земельный участок	0.1

Идентификационный номер: 50:23:0090201/007/01
Код участка: 32
Код кадастрового квартала: 04:02:0090201/007/01

Идентификационный номер: 50:23:0090201/007/01
Код участка: 32
Код кадастрового квартала: 04:02:0090201/007/01

Стр. 1 из 7

Выписка из ЕИРН об объекте недвижимости

File:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/7z075EC.tmp/kv_2355c8e7-6114-44ee-... 13.11.2017

File:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/7z0FA86.tmp/kv_3bb05c88-36bd-44d6-... 13.11.2017

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 7

Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения арендаторов/арендатора

Таблица 2

Информация об объекте:		Имя собственника	
№ инв.	№ кадастра	Итого листов выписки	Итого листов выписки
33.11.007	50:02/008/2017	90	40
Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения арендаторов/арендатора			
Имя	Фамилия	Имя	Фамилия
Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
М.П.			

169

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 7

Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения арендаторов/арендатора

Таблица 2

Информация об объекте:		Имя собственника	
№ инв.	№ кадастра	Итого листов выписки	Итого листов выписки
33.11.007	50:02/008/2017	90	40
Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения арендаторов/арендатора			
1.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения арендаторов/арендатора			
2.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения арендаторов/арендатора			
3.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения арендаторов/арендатора			
4.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения арендаторов/арендатора			
5.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения арендаторов/арендатора			
6.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения арендаторов/арендатора			
7.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения арендаторов/арендатора			
8.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения арендаторов/арендатора			
9.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения арендаторов/арендатора			
10.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения арендаторов/арендатора			
11.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения арендаторов/арендатора			
Итого листов выписки		Итого листов выписки	
		М.П.	

File:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/7z0F-A86.tmp/kv_3bb05c88-36bd-44d6-... 13.11.2017

File:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/7z0F-A86.tmp/kv_3bb05c88-36bd-44d6-... 13.11.2017

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕИРПН об объекте недвижимости

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

Лист 3.1

Земельный участок:		наименование	
№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
33.11.007.20-09/017/56/09/04	33.11.007.20-09/017/56/09/04	33.11.007.20-09/017/56/09/04	33.11.007.20-09/017/56/09/04
Описание местоположения земельного участка			
№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1	2	3	4
1	1	2	3
2	2	3	4
3	3	4	1
4	4	1	2

Стр. 7 из 7

Выписка из ЕИРПН об объекте недвижимости

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

Лист 3.2

Земельный участок:		наименование	
№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
33.11.007.20-09/017/56/09/04	33.11.007.20-09/017/56/09/04	33.11.007.20-09/017/56/09/04	33.11.007.20-09/017/56/09/04
Описание местоположения земельного участка			
№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1	2	3	4
1	1	2	3
2	2	3	4
3	3	4	1
4	4	1	2

ФИКСИРЕН
запись Единого государственного реестра недвижимости

Наименование: Единый государственный реестр недвижимости, объединяющий кадастровый реестр недвижимости и Единый государственный реестр недвижимости.
Сведения о кадастровом объекте недвижимости:
Целевой адрес: от 13.11.2017 г., включительно на расщеплении, от 13.2017 г., исключая, т.е. согласно закону Единого государственного реестра недвижимости.
Инициальный номер: _____

№ листа: Родился: _____
13.11.2017 № 99/007/0609/22 Восточно-финский Восточно-финский
Кадастровый номер: _____ 502:03/003/02/012

Наименование кадастрового объекта: Исковое заявление о
13.05.2017

Адрес: Московская область, район Подольский, Подольский район Московской области
1800 г. г. Юк., 9
99/070

Кадастровый номер кадастровых объектов недвижимости: 502:03/003/02/012

Сведения об объекте недвижимости: 502:03/003/02/012

Сведения о юридическом лице: Исковое заявление о расщеплении

Юридическое лицо: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»
ИНН: 50-03/003/02/012

ФИКСИРЕН
запись Единого государственного реестра недвижимости

Наименование: Единый государственный реестр недвижимости, объединяющий кадастровый реестр недвижимости и Единый государственный реестр недвижимости.
Сведения о кадастровом объекте недвижимости:
Целевой адрес: от 13.11.2017 г., включительно на расщеплении, от 13.2017 г., исключая, т.е. согласно закону Единого государственного реестра недвижимости.
Инициальный номер: _____

№ листа: Родился: _____
13.11.2017 № 99/007/0609/22 Восточно-финский Восточно-финский
Кадастровый номер: _____ 502:03/003/02/012

Наименование кадастрового объекта: Исковое заявление о
13.05.2017

Адрес: Московская область, район Подольский, Подольский район Московской области
1800 г. г. Юк., 9
99/070

Кадастровый номер кадастровых объектов недвижимости: 502:03/003/02/012

Сведения об объекте недвижимости: 502:03/003/02/012

Сведения о юридическом лице: Исковое заявление о расщеплении

Юридическое лицо: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»
ИНН: 50-03/003/02/012

Стр. 5 из 7

Выписка из ЕИРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание недвижимости и кадастровый участок

Кадастровый участок:

№ кадастра	№ кадастрового участка	№ кадастрового участка
50:07/008/009/02	001/008/002/001	

План (серия, номер) кадастрового участка

Кадастровый номер участка	Условное обозначение	
50:07/008/009/02/001/008/002/001	М.П.	

Кадастровый номер участка

Кадастровый номер участка	Условное обозначение	
50:07/008/009/02/001/008/002/001	М.П.	

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕИРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание недвижимости и кадастровый участок

Кадастровый участок:

№ кадастра	№ кадастрового участка	№ кадастрового участка
50:07/008/009/02	001/008/002/001	

План (серия, номер) кадастрового участка

Кадастровый номер участка	Условное обозначение	
50:07/008/009/02/001/008/002/001	М.П.	

Кадастровый номер участка

Кадастровый номер участка	Условное обозначение	
50:07/008/009/02/001/008/002/001	М.П.	

ФГИС ЕДРН
Федеральное государственное учреждение "Индустриально-информационный центр Росреестра"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по кадастровому номеру участка

Назначение участка: Участок для размещения объектов недвижимости
 Наименование участка: 13.11.2017, площадью 13 110,7 кв. м, сообщаемый в кадастр Единого государственного реестра недвижимости
 Кадастровый номер: 50:02/017/06/10/060

Лист №: 1, Всего листов: 1
 Векторный номер: 50:02/017/06/10/060

Номер кадастрового участка	Высота здания, м	Объем помещений, м³	Итого полезной площади, м²	Итого полезной площади, м²	
				Земельный участок	Полезная площадь
50:02/017/06/10/060	24,10	10 999,9	13 110,7		
Общая информация об объекте недвижимости					
Кадастровый номер	50:02/017/06/10/060				
Кадастровый номер участка	50:02/017/06/10/060				
Адрес	Московская область, р.п. Раменское, Раменский федеральный округ				
Площадь	10 999,9 кв. м				
Кадастровый номер, руб.	10 999,9				
Кадастровый номер, руб.	10 999,9				
Кадастровый номер, руб.	10 999,9				
Общая информация об объекте недвижимости					
Кадастровый номер	50:02/017/06/10/060				
Кадастровый номер участка	50:02/017/06/10/060				
Кадастровый номер, руб.	10 999,9				
Кадастровый номер, руб.	10 999,9				
Общая информация об объекте недвижимости					
Кадастровый номер	50:02/017/06/10/060				
Кадастровый номер участка	50:02/017/06/10/060				
Кадастровый номер, руб.	10 999,9				
Кадастровый номер, руб.	10 999,9				

ФГИС ЕДРН
Федеральное государственное учреждение "Индустриально-информационный центр Росреестра"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по кадастровому номеру участка

Назначение участка: Участок для размещения объектов недвижимости
 Наименование участка: 13.11.2017, площадью 13 110,7 кв. м, сообщаемый в кадастр Единого государственного реестра недвижимости
 Кадастровый номер: 50:02/017/06/10/060

Лист №: 2, Всего листов: 2
 Векторный номер: 50:02/017/06/10/060

Номер кадастрового участка	Высота здания, м	Объем помещений, м³	Итого полезной площади, м²	Итого полезной площади, м²	
				Земельный участок	Полезная площадь
50:02/017/06/10/060	24,10	10 999,9	13 110,7		
Общая информация об объекте недвижимости					
Кадастровый номер	50:02/017/06/10/060				
Кадастровый номер участка	50:02/017/06/10/060				
Кадастровый номер, руб.	10 999,9				
Кадастровый номер, руб.	10 999,9				
Кадастровый номер, руб.	10 999,9				
Общая информация об объекте недвижимости					
Кадастровый номер	50:02/017/06/10/060				
Кадастровый номер участка	50:02/017/06/10/060				
Кадастровый номер, руб.	10 999,9				
Кадастровый номер, руб.	10 999,9				



Стр. 6 из 7

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Таблица 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости
Оценочные мероприятия на земельном участке

Желаемый результат		Имя документа	
Лист №	Листов 3.1	Всего листов раздела 3.1	Итого листов выписки
13.11.2017 №	0929/17/06/01000	5023/002/02/024	
Объект недвижимости: земельный участок			
№	Идентификационный номер	Описание назначения использования	Единица измерения земельного участка
1	2	3	4
1	1	2	3
2	2	3	4
3	3	4	5
4	4	5	6
5	5	6	1
6	6	1	
Средствами реестратора		Итого в выписке	
Итого в выписке		Итого в выписке	

Стр. 7 из 7

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Таблица 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости
Оценочные мероприятия на земельном участке

Желаемый результат		Имя документа	
Лист №	Листов 3.2	Всего листов раздела 3.2	Итого листов выписки
13.11.2017 №	0929/17/06/01000	5023/002/02/024	
Объект недвижимости: земельный участок			
№	Идентификационный номер	Описание назначения использования	Единица измерения земельного участка
1	2	3	4
1	1	2	3
2	2	3	4
3	3	4	5
4	4	5	6
5	5	6	1
6	6	1	
Средствами реестратора		Итого в выписке	
Итого в выписке		Итого в выписке	

Стр. 1 из 7

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.

Информационный документ
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о кадастровом объекте недвижимости

Информационный документ

ИНФС.ЕГРН
код подразделения

Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30

Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30

Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30

Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30

Стр. 2 из 7

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.

Информационный документ
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о кадастровом объекте недвижимости

Информационный документ

ИНФС.ЕГРН
код подразделения

Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30

Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30

Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30

Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30
Идентификационный номер документа: 13.11.2017 № 992/07/76/01/30

File:///C:/Users/Eduard/AppData/Local/Temp/7zODf7. Imp/kv_80879940-3881-4739-8... 13.11.2017

File:///C:/Users/Eduard/AppData/Local/Temp/7zODf7. Imp/kv_80879940-3881-4739-8... 13.11.2017

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Стр. 5 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области недвижимости
Описание недвижимости и кадастровый участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области недвижимости
Описание недвижимости и кадастровый участок

РАСЧЕТ 5.1

Земельный участок:		наименование	
№ участка	№ участка	наименование	наименование
33:11:007-20-09/017/06/01/39	33:11:007-20-09/017/06/01/39	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	99:23:0030202-005		

План (серия, лист) земельного участка		Условное обозначение	
№ участка	№ участка	Условное обозначение	Условное обозначение

Муниципальный район		наименование	
№ района	№ района	наименование	наименование
		Муниципальный район	Муниципальный район
		наименование	наименование

РАСЧЕТ 6.1

Земельный участок:		наименование	
№ участка	№ участка	наименование	наименование
33:11:007-20-09/017/06/01/39	33:11:007-20-09/017/06/01/39	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	99:23:0030202-005		

План (серия, лист) земельного участка		Условное обозначение	
№ участка	№ участка	Условное обозначение	Условное обозначение

Муниципальный район		наименование	
№ района	№ района	наименование	наименование
		Муниципальный район	Муниципальный район
		наименование	наименование

Стр. 7 из 7

Выписка из ЕИРН об объекте недвижимости

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

Исходный адрес: 13112017_26_9929079610130
Исходный кадастровый номер: 50:23:0080601:015

№ п/п	Кварталы			Описание выделов по актуальности	Средняя квадратическая погрешность определения координат центра выдела, метра
	X	Y	Z		
1	4597924	233804887	4	Земельные участки	0,1
2	4596194	233807743	4	Земельные участки	0,1
3	45971367	23380062	4	Земельные участки	0,1
4	45972873	23380641	4	Земельные участки	0,1
5	45973397	23381119	4	Земельные участки	0,1

Исходный кадастровый номер: 50:23:0080601:015

| Исходный кадастровый номер |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 |

Исходный кадастровый номер: 50:23:0080601:015

| Исходный кадастровый номер |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 |

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

Исходный адрес: 13112017_26_9929079610130
Исходный кадастровый номер: 50:23:0080601:015

№ п/п	Кварталы			Описание выделов по актуальности	Средняя квадратическая погрешность определения координат центра выдела, метра
	X	Y	Z		
1	4597924	233804887	4	Земельные участки	0,1
2	4596194	233807743	4	Земельные участки	0,1
3	45971367	23380062	4	Земельные участки	0,1
4	45972873	23380641	4	Земельные участки	0,1
5	45973397	23381119	4	Земельные участки	0,1

Исходный кадастровый номер: 50:23:0080601:015

| Исходный кадастровый номер |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 |

Исходный кадастровый номер: 50:23:0080601:015

| Исходный кадастровый номер |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 | 50:23:0080601:015 |

Стр. 1 из 15

Выписка из ЕИРН об объекте недвижимости

File:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/7zODF7.tmp/kv_80879940-3881-4739-8... 13.11.2017

File:///C:/Users/Edward/AppData/Local/Temp/7zODF7.tmp/kv_caa32ba5-5f1e-4782-a... 13.11.2017

Лист 1 из 1

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

Информация об объекте		Идентификация объекта	
№ документа	№ документа	№ документа	№ документа
13.11.2017	№ 96/09/07/06/01/030	13.11.2017	№ 96/09/07/06/01/030
Содержательный лист	50.02.0000000137966	Содержательный лист	50.02.0000000137966

№ п/п	№ инв.	Идентификация объекта		Описание в соответствии с кадастровым планом, м	Описание в соответствии с кадастровым планом, м	Классификация объекта недвижимости	Сведения об адресе, присвоенном объекту недвижимости
		№ инв.	№ инв.				
1	2	3	4	5	6	7	8
31	31	32	33	34	35	36	37
32	32	33	34	35	36	37	38
33	33	34	35	36	37	38	39
34	34	35	36	37	38	39	40
35	35	36	37	38	39	40	41
36	36	37	38	39	40	41	42
37	37	38	39	40	41	42	43
38	38	39	40	41	42	43	44
39	39	40	41	42	43	44	45
40	40	41	42	43	44	45	46
41	41	42	43	44	45	46	47
42	42	43	44	45	46	47	48
43	43	44	45	46	47	48	49
44	44	45	46	47	48	49	50
45	45	46	47	48	49	50	51

Информация об объекте		Идентификация объекта	
№ документа	№ документа	№ документа	№ документа
13.11.2017	№ 96/09/07/06/01/030	13.11.2017	№ 96/09/07/06/01/030
Содержательный лист	50.02.0000000137966	Содержательный лист	50.02.0000000137966

Лист 1 из 1

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

Информация об объекте		Идентификация объекта	
№ документа	№ документа	№ документа	№ документа
13.11.2017	№ 96/09/07/06/01/030	13.11.2017	№ 96/09/07/06/01/030
Содержательный лист	50.02.0000000137966	Содержательный лист	50.02.0000000137966

№ п/п	№ инв.	Идентификация объекта		Описание в соответствии с кадастровым планом, м	Описание в соответствии с кадастровым планом, м	Классификация объекта недвижимости	Сведения об адресе, присвоенном объекту недвижимости
		№ инв.	№ инв.				
46	46	47	48	49	50	51	52
47	47	48	49	50	51	52	53
48	48	49	50	51	52	53	54
49	49	50	51	52	53	54	55
50	50	51	52	53	54	55	56
51	51	52	53	54	55	56	57
52	52	53	54	55	56	57	58
53	53	54	55	56	57	58	59
54	54	55	56	57	58	59	60
55	55	56	57	58	59	60	61
56	56	57	58	59	60	61	62
57	57	58	59	60	61	62	63
58	58	59	60	61	62	63	64
59	59	60	61	62	63	64	65
60	60	61	62	63	64	65	66

Информация об объекте		Идентификация объекта	
№ документа	№ документа	№ документа	№ документа
13.11.2017	№ 96/09/07/06/01/030	13.11.2017	№ 96/09/07/06/01/030
Содержательный лист	50.02.0000000137966	Содержательный лист	50.02.0000000137966

Стр. 10 из 15

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Лист 1.1

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

Земельный участок			
Идентификационный номер земельного участка	Идентификационный номер кадастрового квартала	Идентификационный номер кадастрового участка	Идентификационный номер кадастрового участка
50:02:0040000:15796	50:02:0040000:15796	50:02:0040000:15796	50:02:0040000:15796

№ п/п	№ инв.	История владения участком			Описание владения участком	Описание владения участком	Классификация объектов недвижимости	Сведения об адресе, присвоенном участку
		№ инв.	Дата вступления в силу	Дата прекращения владения				
1	61	01	02	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	62	01	03	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	63	01	04	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
4	64	01	05	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
5	65	01	06	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
6	66	01	07	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
7	67	01	08	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
8	68	01	09	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
9	69	01	10	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
10	70	01	11	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
11	71	01	12	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Государственный реестр недвижимости	ИНН	ИНН
50:02:0040000:15796	50:02:0040000:15796	50:02:0040000:15796

Стр. 11 из 15

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Лист 1.2

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

Земельный участок			
Идентификационный номер земельного участка	Идентификационный номер кадастрового квартала	Идентификационный номер кадастрового участка	Идентификационный номер кадастрового участка
50:02:0040000:15796	50:02:0040000:15796	50:02:0040000:15796	50:02:0040000:15796

№ п/п	№ инв.	История владения участком			Описание владения участком	Описание владения участком	Классификация объектов недвижимости	Сведения об адресе, присвоенном участку
		№ инв.	Дата вступления в силу	Дата прекращения владения				
1	4500005	23384109	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
2	4497981	23384137	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
3	4501696	23384562	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
4	4502198	23384511	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
5	4504328	23384999	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
6	4506949	23384749	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
7	4508379	23384679	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
8	4506623	23384109	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
9	4498445	23384939	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
10	4506613	23384900	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
11	4506605	23384737	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
12	4501716	23384505	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
13	4501710	23384429	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
14	4508338	23384606	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
15	4509573	23384713	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	

Государственный реестр недвижимости	ИНН	ИНН
50:02:0040000:15796	50:02:0040000:15796	50:02:0040000:15796

File://C:/Users/Edvard/AppData/Local/temp/7zO3D7F.tmp/kv_caa32ba5-5f1e-4782-a... 13.11.2017

File://C:/Users/Edvard/AppData/Local/temp/7zO3D7F.tmp/kv_caa32ba5-5f1e-4782-a... 13.11.2017

Стр. 12 из 15

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание: нежилое здание в границах земельного участка

Район: 3.2

Идентификационный номер объекта недвижимости: 50:03:0040001.137066

Идентификационный номер кадастрового квартала: 50:03:0040001.137066

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание: нежилое здание в границах земельного участка

Район: 3.2

Идентификационный номер объекта недвижимости: 50:03:0040001.137066

Идентификационный номер кадастрового квартала: 50:03:0040001.137066

Сведения о правообладателе, владельце, арендаторе земельного участка

Сведения о правообладателе

Номер таблички	Юридическое лицо			Описание земельного участка	Средняя кадастровая стоимость объекта в границах земельного участка
	№	У	У		
16	410030309	2232704.3	4	Земельный участок	0,1
17	410060341	2232704.36		Земельный участок	0,1
18	410072798	2232704.33		Земельный участок	0,1
19	410081231	2232704.78		Земельный участок	0,1
20	410092643	2232864.21		Земельный участок	0,1
21	410099254	2232864.43		Земельный участок	0,1
22	410066622	2232864.53		Земельный участок	0,1
23	410032422	2232864.59		Земельный участок	0,1
24	410023123	2232864.59		Земельный участок	0,1
25	410046314	2232864.66		Земельный участок	0,1
26	410060821	2232864.27		Земельный участок	0,1
27	410023298	2232876.4		Земельный участок	0,1
28	410060307	2232876.15		Земельный участок	0,1
29	410056194	2232876.29		Земельный участок	0,1
30	410030319	2232876.43		Земельный участок	0,1

Сведения о правообладателе, владельце, арендаторе земельного участка

Сведения о правообладателе

Номер таблички	Юридическое лицо			Описание земельного участка	Средняя кадастровая стоимость объекта в границах земельного участка
	№	У	У		
11	410041271	2232826.07	4	Земельный участок	0,1
12	410060309	2232826.01		Земельный участок	0,1
13	410010235	2232826.29		Земельный участок	0,1
14	410001623	2232826.32		Земельный участок	0,1
15	410023225	2232826.21		Земельный участок	0,1
16	410058271	2232826.61		Земельный участок	0,1
17	410001799	2232826.01		Земельный участок	0,1
18	410041405	2232826.07		Земельный участок	0,1
19	410033204	2232876.4		Земельный участок	0,1
20	410026545	2232826.09		Земельный участок	0,1
21	410006823	2232826.63		Земельный участок	0,1
22	410006832	2232826.81		Земельный участок	0,1
23	410020845	2232826.33		Земельный участок	0,1
24	410023223	2232826.29		Земельный участок	0,1
25	410018206	2232826.17		Земельный участок	0,1

Информация о регистрирующем органе

ИНН: 50:03:0040001.137066

ОКФС: 01/01

Информация о регистрирующем органе

ИНН: 50:03:0040001.137066

ОКФС: 01/01

File://C:/Users/Eduard/AppData/Local/temp/7z03D7F.tmp/kv_caa2ba5-5f1e-4782-a... 13.11.2017

File://C:/Users/Eduard/AppData/Local/temp/7z03D7F.tmp/kv_caa2ba5-5f1e-4782-a... 13.11.2017

Стр. 14 из 15

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Лист 3.2

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

Земельный участок	
№ участка	№ кадастрового участка
13.11.007 № 04/07/004/01/030	50:12:0040000.1/01/030
Кадастровый номер	

№ п/п	Кординаты			Описание земельного участка	Средняя кадастровая стоимость определена в соответствии с кадастровым значением
	X	Y	Z		
46	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
47	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
48	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
49	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
50	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
51	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
52	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
53	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
54	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
55	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
56	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
57	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
58	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
59	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
60	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1

Муниципальный район	ИП
наименование	ИП
ИНН	

Стр. 15 из 15

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Лист 3.2

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

Земельный участок	
№ участка	№ кадастрового участка
13.11.007 № 04/07/004/01/030	50:12:0040000.1/01/030
Кадастровый номер	

№ п/п	Кординаты			Описание земельного участка	Средняя кадастровая стоимость определена в соответствии с кадастровым значением
	X	Y	Z		
51	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
52	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
53	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
54	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
55	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
56	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
57	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
58	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
59	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
60	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1
61	416677.2	23180486	4	Земельный участок	0,1

Муниципальный район	ИП
наименование	ИП
ИНН	

Стр. 5 из 9

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Таблица 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание: нежилая часть земельного участка

Земельный участок:		Имя собственника	
№ кадастра	№ кадастра	Имя	Имя
50:11:0070604:014	50:11:0070604:014	Иванов Александр Владимирович	Иванов Александр Владимирович
50:11:0070604:014	50:11:0070604:014	Иванов Александр Владимирович	Иванов Александр Владимирович
50:11:0070604:014	50:11:0070604:014	Иванов Александр Владимирович	Иванов Александр Владимирович

План (серия, с/подсерия) земельного участка:		Условные обозначения:	
№	№	№	№
1	1	1	1

Информация о регистрации:		Имя собственника	
№ документа	№ документа	Имя	Имя
50:11:0070604:014	50:11:0070604:014	Иванов Александр Владимирович	Иванов Александр Владимирович

Стр. 6 из 9

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Таблица 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание: нежилая часть земельного участка

Земельный участок:		Имя собственника	
№ кадастра	№ кадастра	Имя	Имя
50:11:0070604:014	50:11:0070604:014	Иванов Александр Владимирович	Иванов Александр Владимирович
50:11:0070604:014	50:11:0070604:014	Иванов Александр Владимирович	Иванов Александр Владимирович
50:11:0070604:014	50:11:0070604:014	Иванов Александр Владимирович	Иванов Александр Владимирович

№	Имя собственника		Имя собственника	Имя собственника	Имя собственника	Имя собственника
	№	№				
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16

Информация о регистрации:		Имя собственника	
№ документа	№ документа	Имя	Имя
50:11:0070604:014	50:11:0070604:014	Иванов Александр Владимирович	Иванов Александр Владимирович

file:///C:/Users/Eduard/AppData/Local/Temp/7z0117F-imp/ky_b78da348-7ea2-453a-a... 13.11.2017

file:///C:/Users/Eduard/AppData/Local/Temp/7z0117F-imp/ky_b78da348-7ea2-453a-a... 13.11.2017

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

Лист 1.1

Земельный участок:		наименование	
Лист №	Листов 3.1	Итого листов 3.1	Итого листов выписки
13.11.2017	№ 99/09/2016/043	Итого листов	
Кадастровый номер		50:23:0040000 137907	

№ п/п	История владения			Описание в краткой форме на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости	Классификация объектов недвижимости	Сведения об адресе, присвоенном объекту недвижимости
	№	Дата вступления в силу	Сведения об объекте недвижимости			
1	1	2	3	4	5	6
16	16	17	18	19	20	21
17	17	18	19	20	21	22
18	18	19	20	21	22	23
19	19	20	21	22	23	24
20	20	21	22	23	24	25
21	21	22	23	24	25	26
22	22	23	24	25	26	27
23	23	24	25	26	27	28
24	24	25	26	27	28	29
25	25	26	27	28	29	30
26	26	27	28	29	30	31
27	27	28	29	30	31	32
28	28	29	30	31	32	33

Информационный ресурс	ФГИС ЕИГРН
Виды выписки	полная, фрагмент
М.П.	

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

Лист 1.2

Земельный участок:		наименование	
Лист №	Листов 3.2	Итого листов 3.2	Итого листов выписки
13.11.2017	№ 99/09/2016/043	Итого листов	
Кадастровый номер		50:23:0040000 137907	

№ п/п	История владения			Описание в краткой форме на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости	Классификация объектов недвижимости	Сведения об адресе, присвоенном объекту недвижимости
	№	Дата вступления в силу	Сведения об объекте недвижимости			
1	1	2	3	4	5	6
2	2	3	4	5	6	7
3	3	4	5	6	7	8
4	4	5	6	7	8	9
5	5	6	7	8	9	10
6	6	7	8	9	10	11
7	7	8	9	10	11	12
8	8	9	10	11	12	13
9	9	10	11	12	13	14
10	10	11	12	13	14	15
11	11	12	13	14	15	16
12	12	13	14	15	16	17
13	13	14	15	16	17	18
14	14	15	16	17	18	19
15	15	16	17	18	19	20

Информационный ресурс	ФГИС ЕИГРН
Виды выписки	полная, фрагмент
М.П.	

Стр. 9 из 9

Выписка из ЕИГРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения об объекте недвижимости, принадлежащем на праве собственности

Информационные сведения	
№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03	№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03
№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03	№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03
№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03	№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03

№ п/п	Кварталы			Описание parcelов на местности	Средняя кадастровая стоимость объекта недвижимости в соответствии с кадастровым значением
	№	2	3		
16	4:00:16:25	2:3:09:26:66	4	Земельный участок	0,1
17	4:00:16:25	2:3:09:26:11	4	Земельный участок	0,1
18	4:00:16:25	2:3:09:26:12	4	Земельный участок	0,1
19	4:00:16:25	2:3:09:26:13	4	Земельный участок	0,1
20	4:00:16:25	2:3:09:26:14	4	Земельный участок	0,1
21	4:00:16:25	2:3:09:26:15	4	Земельный участок	0,1
22	4:00:16:25	2:3:09:26:16	4	Земельный участок	0,1
23	4:00:16:25	2:3:09:26:17	4	Земельный участок	0,1
24	4:00:16:25	2:3:09:26:18	4	Земельный участок	0,1
25	4:00:16:25	2:3:09:26:19	4	Земельный участок	0,1
26	4:00:16:25	2:3:09:26:20	4	Земельный участок	0,1
27	4:00:16:25	2:3:09:26:21	4	Земельный участок	0,1
28	4:00:16:25	2:3:09:26:22	4	Земельный участок	0,1

Информационные сведения	№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03
Информационные сведения	№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03

Стр. 1 из 7

Выписка из ЕИГРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Сведения об объекте недвижимости, принадлежащем на праве собственности

Информационные сведения	
№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03	№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03
№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03	№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03
№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03	№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03

№ п/п	Кварталы			Описание parcelов на местности	Средняя кадастровая стоимость объекта недвижимости в соответствии с кадастровым значением
	№	2	3		
16	4:00:16:25	2:3:09:26:66	4	Земельный участок	0,1
17	4:00:16:25	2:3:09:26:11	4	Земельный участок	0,1
18	4:00:16:25	2:3:09:26:12	4	Земельный участок	0,1
19	4:00:16:25	2:3:09:26:13	4	Земельный участок	0,1
20	4:00:16:25	2:3:09:26:14	4	Земельный участок	0,1
21	4:00:16:25	2:3:09:26:15	4	Земельный участок	0,1
22	4:00:16:25	2:3:09:26:16	4	Земельный участок	0,1
23	4:00:16:25	2:3:09:26:17	4	Земельный участок	0,1
24	4:00:16:25	2:3:09:26:18	4	Земельный участок	0,1
25	4:00:16:25	2:3:09:26:19	4	Земельный участок	0,1
26	4:00:16:25	2:3:09:26:20	4	Земельный участок	0,1
27	4:00:16:25	2:3:09:26:21	4	Земельный участок	0,1
28	4:00:16:25	2:3:09:26:22	4	Земельный участок	0,1

Информационные сведения	№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03
Информационные сведения	№ документа: 13.11.2017 № 992/017/2017/012-03

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Лист 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:

Идентификационный номер (ИНУ)	Идентификационный номер кадастрового участка	Идентификационный номер земельного участка
33:11:007-20-09/017/06/12/53	50:12:0040000-13/938	

№ п/п	Координаты			Описание выделенной территории, м	Описание выделенной территории, м	Ссылка на адрес, принадлежащий ей земельный участок
	X	Y	Z			
1	416613.5	223 091 7195	4	Земельный участок	Земельный участок	
2	416620.07	223 091 1443	0.1	Земельный участок	Земельный участок	
3	416677.2	223 091 0286	0.1	Земельный участок	Земельный участок	
4	419118.67	223 091 137	0.1	Земельный участок	Земельный участок	
5	419082.74	223 090 953	0.1	Земельный участок	Земельный участок	
6	419872.22	223 090 979	0.1	Земельный участок	Земельный участок	

Объект недвижимости	Идентификационный номер	Идентификационный номер
Земельный участок	50:12:0040000-13/938	

Стр. 7 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Лист 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:

Идентификационный номер (ИНУ)	Идентификационный номер кадастрового участка	Идентификационный номер земельного участка
33:11:007-20-09/017/06/12/53	50:12:0040000-13/938	

№ п/п	Координаты			Описание выделенной территории, м	Описание выделенной территории, м	Ссылка на адрес, принадлежащий ей земельный участок
	X	Y	Z			
1	416613.5	223 091 7195	4	Земельный участок	Земельный участок	
2	416620.07	223 091 1443	0.1	Земельный участок	Земельный участок	
3	416677.2	223 091 0286	0.1	Земельный участок	Земельный участок	
4	419118.67	223 091 137	0.1	Земельный участок	Земельный участок	
5	419082.74	223 090 953	0.1	Земельный участок	Земельный участок	
6	419872.22	223 090 979	0.1	Земельный участок	Земельный участок	

Объект недвижимости	Идентификационный номер	Идентификационный номер
Земельный участок	50:12:0040000-13/938	

File:///C:/Users/Eduard/AppData/Local/temp/7zOAJ.ocal/temp/7zOAJ.ocal/ky_bb76e445-bae-4bb1-... 13.11.2017

File:///C:/Users/Eduard/AppData/Local/temp/7zOAJ.ocal/temp/7zOAJ.ocal/ky_bb76e445-bae-4bb1-... 13.11.2017

Стр. 5 из 7

Выписка из ЕИРПН об объекте недвижимости

Таблица 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание недвижимости и кадастровый номер

Земельный участок:		Или иной территории	
№ участка	Итого земель выписки	№ участка	Итого земель выписки
33:13:007-20-09/2017/04-0033		50:13:0040000-13/09/09	
Кадастровый номер			
Площадь (общая, полезная) земельного участка			
Квартал 1, земельный участок			
Информационный ресурс реестра		Итого земель выписки	
логин, пароль		логин, пароль	
		ФГИС ЕИРПН	
		наименование, фамилия	

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕИРПН об объекте недвижимости

Таблица 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание недвижимости и кадастровый номер

Земельный участок:		Или иной территории	
№ участка	Итого земель выписки	№ участка	Итого земель выписки
33:13:007-20-09/2017/04-0033		50:13:0040000-13/09/09	
Кадастровый номер			
Площадь (общая, полезная) земельного участка			
Квартал 1, земельный участок			
Информационный ресурс реестра		Итого земель выписки	
логин, пароль		логин, пароль	
		ФГИС ЕИРПН	
		наименование, фамилия	

Стр. 5 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Таблица 3

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

Земельный участок:		наименование	
№ участка	№ кадастрового участка	наименование	наименование
50:03/0040000/004/001/001/001	50:03/0040000/004/001/001/001	земельный участок	земельный участок
Площадь (общая, полезная) земельного участка			
Общая площадь		М2	
Полезная площадь		М2	

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Таблица 3.1

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

Земельный участок:		наименование	
№ участка	№ кадастрового участка	наименование	наименование
50:03/0040000/004/001/001/001	50:03/0040000/004/001/001/001	земельный участок	земельный участок
Площадь (общая, полезная) земельного участка			
Общая площадь		М2	
Полезная площадь		М2	

№ участка	№ кадастрового участка	наименование	наименование	наименование	наименование
1	2	3	4	5	6
1	1	2	3	4	5
2	2	3	4	5	6
3	3	4	5	6	7
4	4	5	6	7	8
5	5	6	7	8	9
6	6	7	8	9	10
7	7	8	9	10	11
8	8	9	10	11	12
9	9	10	11	12	13
10	10	11	12	13	14