

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

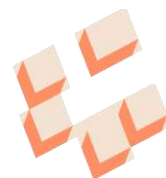
Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Своя земля – рентный», правила доверительного управления № 1438 - 94156151 зарегистрированы ФСФР России 26.05.2009г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № № 21-000-1-00977, предоставлена Банком России 26.06.2014г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 105094, г. Москва, ул. Золотая, дом 11, помещение 5Б11. Телефон ООО «УК «ТДУ»: (495) 357-22-36, сайт <http://www.uktdu.ru/>, e-mail: info@uktdu.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Формула успеха



125212, г. Москва,
Кронштадтский бульвар, д. 7А,
стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Тел. +7 (499) 550-05-09
www.kgfu.ru

ОТЧЕТ № 281/23

об оценке рыночной стоимости земельных участков (6 ед.),
расположенных в Раменском районе

ДАТА ОЦЕНКИ: 13.03.2023 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 13.03.2023 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»



СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	8
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	11
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	14
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	14
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	15
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	15
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	15
6.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
6.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	16
6.2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ.....	16
6.3.	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ	17
6.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	17
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
7.2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	20
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	31
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	31
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	44
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	49
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	51
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	53
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	56
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	60
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	61
11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	63
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА.....	64
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	81
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	82

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	84
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	84
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	84
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	94

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 18/23 от 13.03.2023 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 собственности 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 «Виды стоимости (ФСО II)»).

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (6 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

В том числе,

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства По документу: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	50:23:0020275:152	128 703
2	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства По документу: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	50:23:0020275:153	213 850
3	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства По документу: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	50:23:0000000:117823	210 387
4	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для иных видов сельскохозяйственного использования по документу: Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	50:23:0000000:117824	6 976
5	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для иных видов сельскохозяйственного использования по документу: для сельскохозяйственного производства	участок №7 АОЗТ "Сафоновское"	50:23:0020275:3	201 617
6	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для иных видов жилой застройки по документу: Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	50:23:0020275:208	16 967

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

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

№ п/п	кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	50:23:0020275:152	Не применялся	96 696 700	Не применялся
2.	50:23:0020275:153	Не применялся	156 700 400	Не применялся
3.	50:23:0000000:117823	Не применялся	154 287 200	Не применялся
4.	50:23:0000000:117824	Не применялся	4 927 900	Не применялся
5.	50:23:0020275:3	Не применялся	111 251 500	Не применялся
6.	50:23:0020275:208	Не применялся	11 448 400	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

535 312 100 (Пятьсот тридцать пять миллионов триста двенадцать тысяч сто) рублей, не облагается НДС¹.

В том числе,

№	Адрес объекта	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства По документу: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:152	128 703	96 696 700
2	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства По документу: -	50:23:0020275:153	213 850	156 700 400
3	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для иных видов сельскохозяйственного использования по документу: Для сельскохозяйственного производства	50:23:0000000:117823	210 387	154 287 200
4	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для иных видов сельскохозяйственного использования по документу: Для сельскохозяйственного производства	50:23:0000000:117824	6 976	4 927 900
5	участок №7 "Сафоновское" АОЗТ	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для иных видов жилой застройки по документу: Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:3	201 617	111 251 500
6	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для иных видов сельскохозяйственного использования по документу: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:208	16 967	11 448 400

Оценщик, член саморегулируемой организации оценщиков
Ассоциация «Русское общество оценщиков»



Давыдов А. В.

С уважением,
Генеральный директор ООО «КГФУ»





Берг Е. В.

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.

1.6. Вид ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 18/23 от 13.03.2023 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

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 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.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» - 50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче

актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (b) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

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

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельные участки (6 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность
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, аренда.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН
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 оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки. 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».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Вид стоимости. Предпосылки стоимости. Основания для установления предпосылок стоимости	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 28.12.2015 г. № 217н). 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».
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.

Отчёт № 281/23 от 13.03.2023 г. об оценке земельных участков (6 ед.), расположенных в Раменском районе

	<ul style="list-style-type: none"> Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020). Протокол Совета РОО № 29 от 29.12.2020 г. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	13.03.2023г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	13.03.2023г. – 13.03.2023 г.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа.
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации предоставленной Заказчиком.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.
Иные существенные допущения	<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.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>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».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались



3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

1. Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы.

2. Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

3. Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

5. Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

6. Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

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 «Свая земля – рентный»
Место нахождения	105094, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, ул. Золотая, д. 11, помещ. 561
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. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Русское общество оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
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 по направлению «Оценка недвижимости» № 022161-1 от 18.06.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 18.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: АО «АльфаСтрахование», Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/0000027/23 от 27 января 2023 г., период страхования с 04 февраля 2023 г. по 03 февраля 2024 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) 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	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
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/776/0000028/23 от 27 января 2023 г., период страхования с 04 февраля 2023 г. по 03 февраля 2024 г., лимит ответственности страховщика – 50 000 000 (Пятьдесят 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. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальных допущений не предусмотрено.

6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

- 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 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 неправомерных 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.
- В силу вспышки пандемии Оценщик делает следующее допущение:

Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете

На рынке недвижимости как макроэкономическое, так и микроэкономическое событие (события) могут привести к неопределенности в оценке. Влияние на цены и объемы продаж не будет известно до тех пор, пока на это не среагирует рынок

Степень влияния пандемии COVID-19 на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID - 19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;

данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;

учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости

С 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности. В силу данных факторов Оценщик делает следующее допущение и ограничение:

общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки;

условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;

после даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

6.3. Прочие допущения

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

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также

стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

7.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного

измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке

сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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 (10 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области.

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

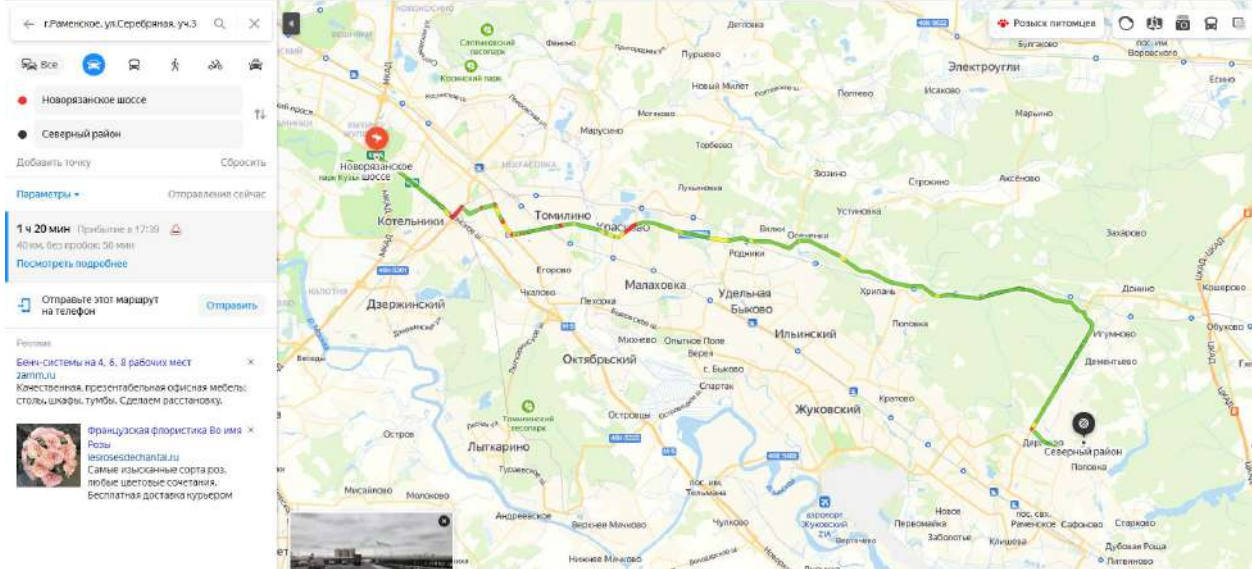
Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Адрес объекта	Московская область, Раменский городской округ	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Вид права	Право собственности	
Субъект права:	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление.	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для сельскохозяйственного производства	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/)
Ближайшие шоссе	Новорязанское	
Удаление от МКАД	40 км.	
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	Генеральный план городского поселения Раменское Раменского района. Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Раменское Раменского муниципального района Московской области
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Согласно Проекту решения Совета депутатов Раменского городского округа от 29.11.2021 Об утверждении Генерального плана Раменского городского округа Московской области участок входит в планируемую функциональную зону Ж-2 (зона застройки индивидуальными домами)	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

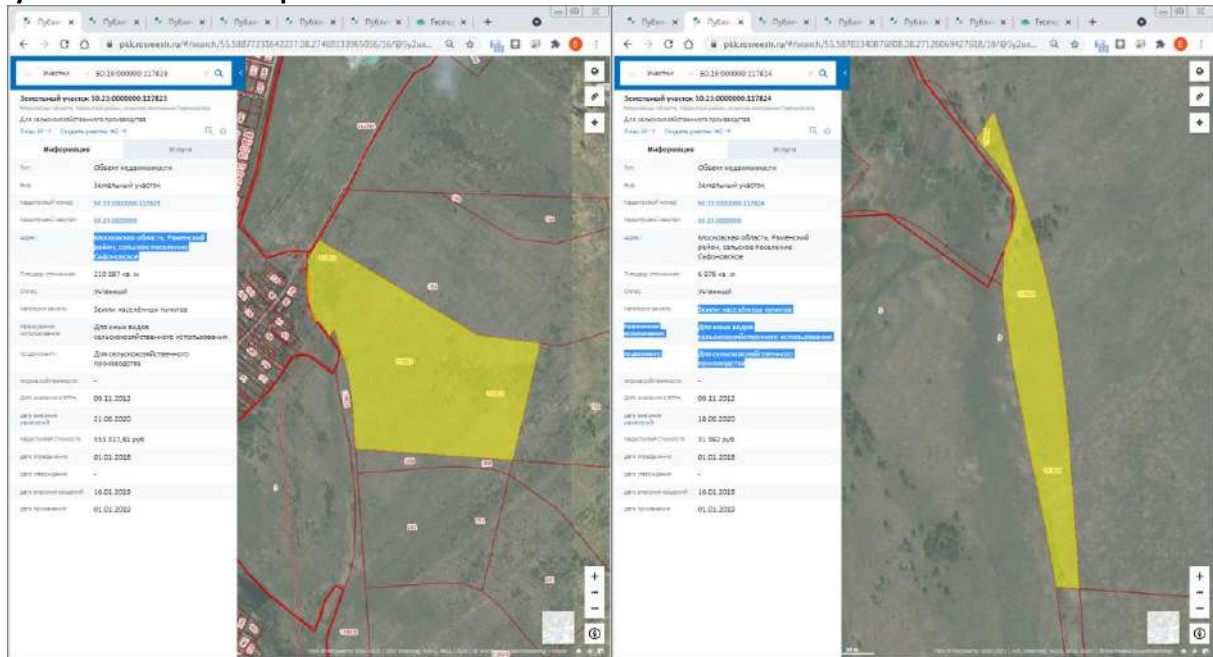
На рисунках представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

Рисунок 8-1. Расположение земельных участков относительно МКАД



Источник: Яндекс карты² (<https://yandex.ru/maps>)

Рисунок 8-2. Локальное расположение объектов



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



Источник: Публичная кадастровая карта

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.

Рисунок 8-3. 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 Е30 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 благодатных 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 земельных участков

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные особенности
1	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства По документу: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	50:23:0020275 :152	128 703	Не заведены на участок	Согласно Проекту решения Совета депутатов Раменского городского округа от 29.11.2021 Об утверждении Генерального плана Раменского городского округа Московской области участок входит в планируемую функциональную зону Ж-2 (зона застройки индивидуальными домами),
2	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства По документу: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	50:23:0020275 :153	213 850		
3	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства По документу: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	50:23:0000000 :117823	210 387		
4	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для иных видов сельскохозяйственного использования по документу: Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	50:23:0000000 :117824	6 976		
5	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для иных видов сельскохозяйственного использования по документу: для сельскохозяйственного производства	участок №7 АОЗТ "Сафоновское"	50:23:0020275 :3	201 617		
6	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для иных видов жилой застройки по документу: Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	50:23:0020275 :208	16 967		

Источник: составлено Оценщиком

Текущее использование объектов оценки: Не используются.

Сведения об имущественных правах на земельные участки: 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, аренда.

Балансовая стоимость: справка о балансовой стоимости не была предоставлена Заказчиком. Отсутствие данных о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.

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

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

3 <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/?tab=planning>, Генеральный план городского поселения Раменское Раменского района. Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Раменское Раменского муниципального района Московской области

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 устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Таблица 8.4-1 Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках объекта недвижимости
1	50:23:0020275:152	09.03.2022 № 99/2022/453899627
2	50:23:0020275:153	09.03.2022 № 99/2022/453893867
3	50:23:0000000:117823	09.03.2022 № 99/2022/453902734
4	50:23:0000000:117824	09.03.2022 № 99/2022/453907826
5	50:23:0020275:3	09.03.2022 № 99/2022/453942463
6	50:23:0020275:208	09.03.2022 № 99/2022/453896743

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



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

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

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире⁴

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям. Эти действия направлены на полную экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и

⁴ Социально-экономическое положение России; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>; <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/; https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg; <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

политической системы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя

ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>,

(в сопоставимых ценах)

№		2021г.		9 мес. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-1,7
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,1	-1,7
			2021г.	Янв-окт 2022г.
			+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство		+5,3	+0,1
5.	Продукция сельского хозяйства		+1,9	+5,0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+5,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			
8.	- жилых помещений		+12,7	+21,5
9.	- нежилых помещений		+10,5	-3,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		+39,6	+0,9
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км		+5,3	-2,1
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)		+3,4	0,0
13.	Трубопроводного (около 43%)		+7,4	-4,3
14.	Автомобильного (около 6%)		+5,0	+1,9
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		+7,3	-5,9
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.		+14,1	+3,5
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.		+23,5	+2,9
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			янв-сент 2022
19.	- номинальная		+9,8	+12,6
20.	- реальная (учитывает инфляцию)		+2,9	+2,0
21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:		+8,5	+7,5
22.	Инфляция (годовая) на конец сентября 2022 года (г/г)			
23.	- производственная		+28,6	+14,4
24.	- потребительская		+6,7	+14,1

(в текущих ценах)

№		2021/2020, %	На 01.10.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-2,7
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,1
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,9 % от кредиторск
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+29,9
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+10,3
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+10,6
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+0,1
33.	Доходы консолидированного бюджета		+20,0
34.	Международные резервы (ЗВР), на 25.11.22г. 567,5 млрд. долл. США	+8,3	-8,4
35.	Фонд национального благосостояния на 01.11.22г. 11,4 трлн. руб. или 184,8 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36.	Государственный внешний долг, на 01.11.22г. 56,0 млрд. долл. США	+5,3	-5,6

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 годом макроэкономические показатели страны несколько ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости.

Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 67%,
- квартир вторичного рынка – на 54%,
- индивидуальных домов – на 33%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающе и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие,

себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморожки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.
2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных

цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на недвижимость и ставок аренды. Скорее, продавцы снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

- На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

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

Признак классификации	Виды рынков
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 сельскохозяйственного 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.⁵

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 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%.

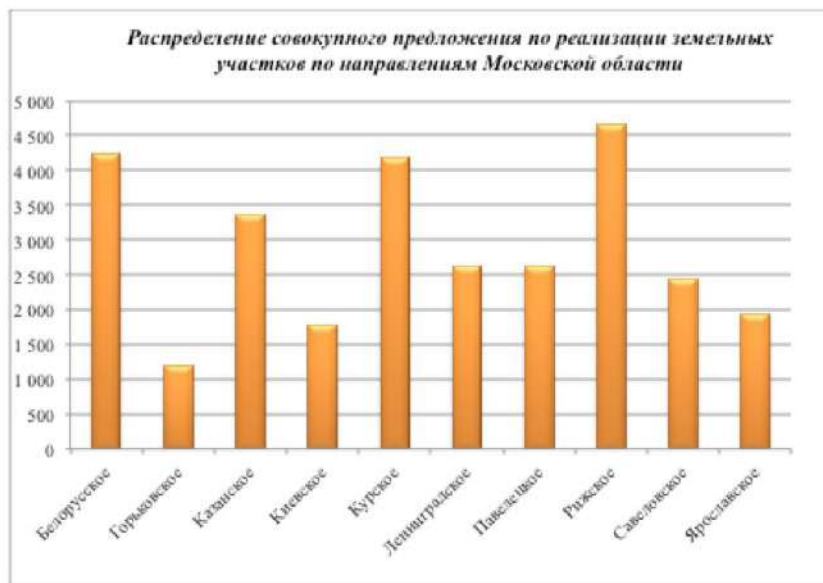
Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



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 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:

⁵ <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 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, 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	Павеленское	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

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного назначения;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД.

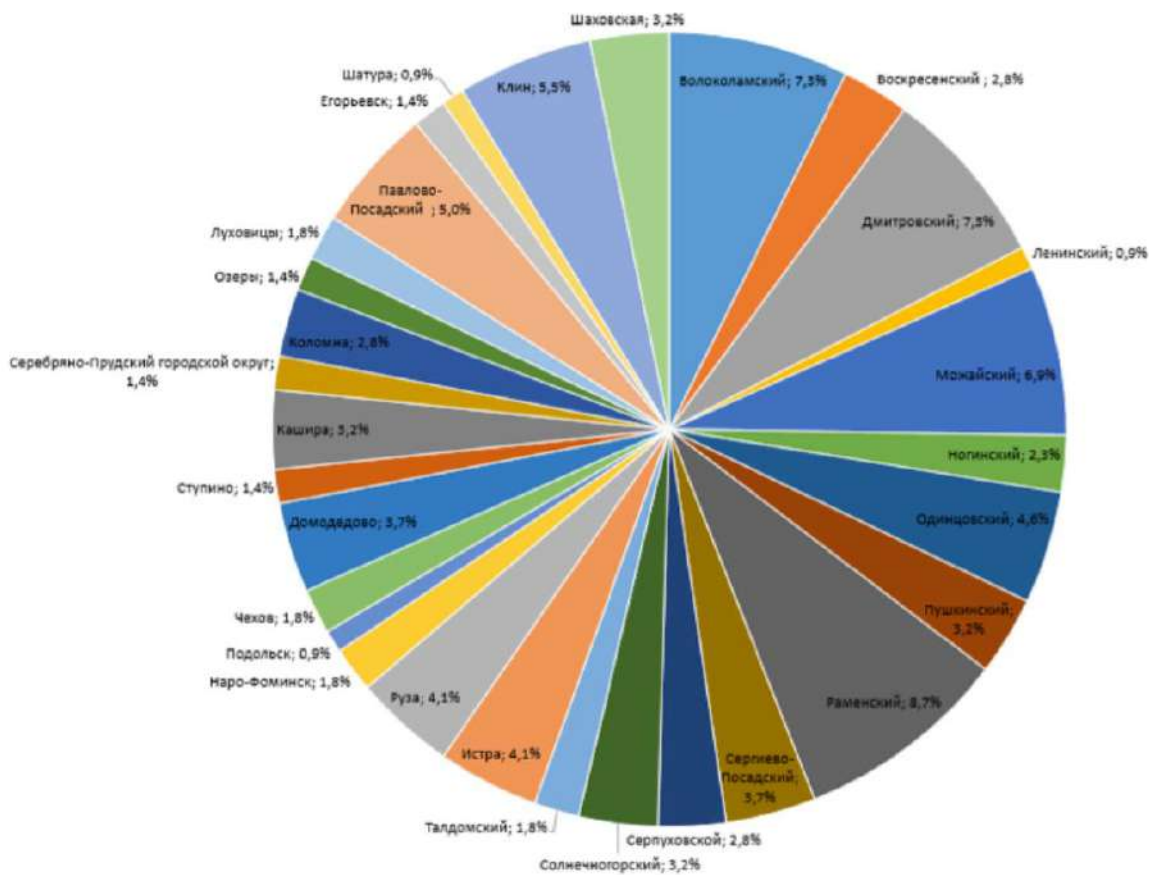
Отчёт № 281/23 от 13.03.2023 г. об оценке земельных участков (6 ед.), расположенных в Раменском районе

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости. Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Воскресенском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения, разделенный по районам/городским округам Московской области

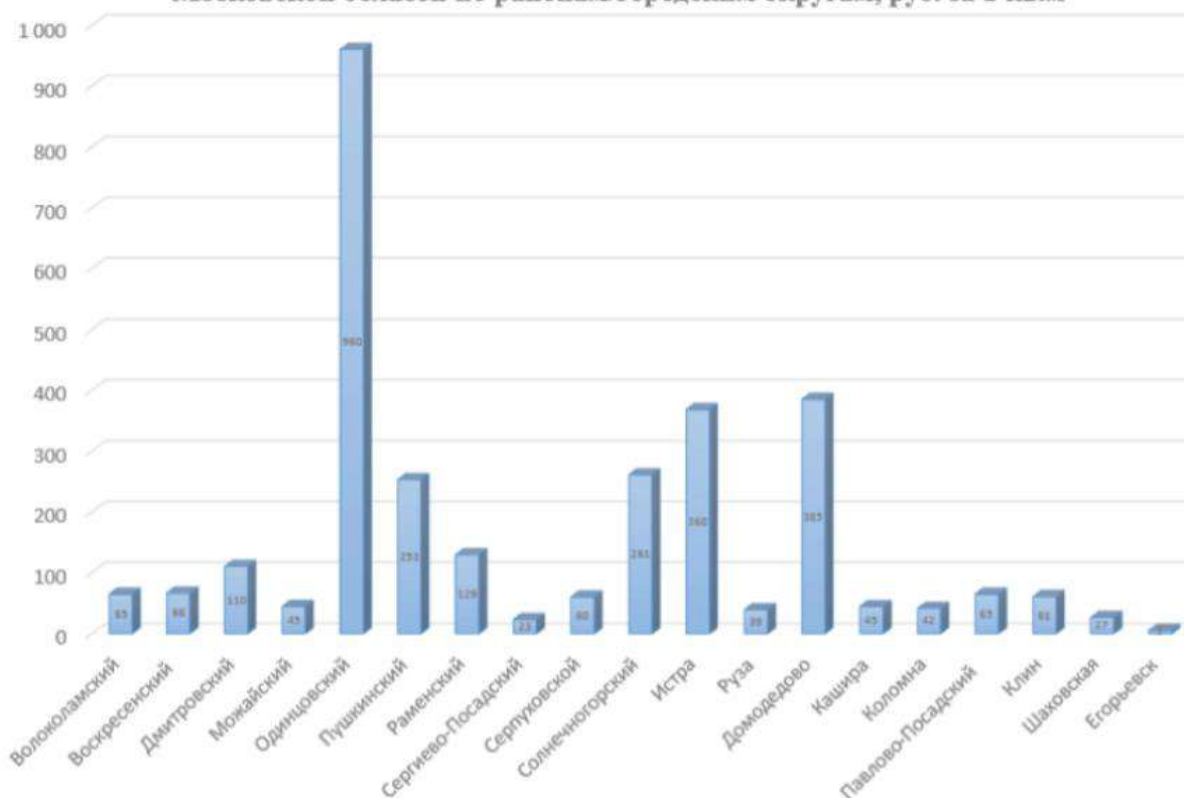


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально- экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.

Среднее значение стоимости земельных участков с/х назначения Московской области по районам/городским округам, руб. за 1 кв.м



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м. Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.⁶

⁶<https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

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.

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
1	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_strokino_ramenskiy_rayon_ulica_centralnaya_d_128_6818455688/	Московская область, Раменский район, с. Строкино	27	земли населенных пунктов	Собственность	100	По границе	105000
2	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_2_31518/	Московская область, Раменский район, д. Прудки	35	земли населенных пунктов	собственность	2350	По границе	100000
3	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_izhs_u_reki_1_ga_p_gzhelka/	Московская область, Раменский район, п. Гжелка	45	земли населенных пунктов	собственность	100	По границе	80000
4	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/190877912/	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	49	земли населенных пунктов	собственность	3345	По границе	7471
5	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/157924394/	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	50	земли населенных пунктов	собственность	1115	По границе	10000
6	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/190877912/	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	50	земли населенных пунктов	собственность	1115	По границе	10000
7	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/224034761/	Московская область, Раменский городской округ, Слободино деревня, ул. Новая, 11	51	земли населенных пунктов	собственность	735	По границе	12653

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
8	https://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zastroyku_2_34_ga_ramenskiy_r_n_/	деревня Клишева, Раменский район, Московская область	40	земли населенных пунктов	собственность	234	По границе	170940
9	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_406_kv_m_ploschadyu_4060_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenskiy_go_rybaki_6836322444/	Московская область, Раменский район, деревня Рыбаки	49	земли населенных пунктов	собственность	4060	По границе	29 556
10	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_186_kv_m_ploschadyu_186_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenskiy_go_holudenevo_6837266563/	Московская область, Раменский район, деревня Холуденево	34	земли населенных пунктов	собственность	186	По границе	31 182
11	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_23700_kv_m_ploschadyu_237_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenskiy_go_klisheva_6830186174/	Московская область, Раменский район, деревня Клишева	34	земли населенных пунктов	собственность	237	По границе	96 202
12	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_231518/	Московская область, Раменский район, д. Прудки	35	земли населенных пунктов	собственность	2350	По границе	100 000
13	https://pro-ramenskoe.ru/board/0847260641-uchastok-267-ga-izhs-2	Московская область, деревня Бритово, Раменский район	33	земли населенных пунктов	собственность	267	По границе	93 633
14	https://move.ru/objects/troshkovo_6825745584/	"Московская область, Раменский р-н д. Трошково Трошково"	40	земли населенных пунктов	собственность	8	По границе	115 000
15	https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_pervomayka_2268346574/	Московская область, деревня Первомайка, Раменский район	33	земли населенных пунктов	собственность	11	По границе	104 545
16	http://www.rozem.ru/land/591246/	Московская обл., Раменский р-н, д. Шмеленки	17	земли населенных пунктов	собственность	21	По границе	119 048
17	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/211360646/	Московская область, Раменское, р-н Северный, Раменье микрорайон	38	земли населенных пунктов	собственность	7,5	По границе	126 667
18	https://move.ru/objects/strokino_ulica_centralnaya_d_112_6812089217/	Москва. Раменское, Строкино, улица Центральная, 112	22	земли населенных пунктов	собственность	11	По границе	150 000
19	http://www.rozem.ru/land/591249/	Московская обл., Раменский р-н, д. Аксеново	27	земли населенных пунктов	собственность	12	По границе	156 667
20	http://www.rozem.ru/land/444514/	Московская обл., Раменский р-н, д. Строкино	22	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	166 667

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
21	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157668771/	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, с. Михайловская Слобода	25	земли населенных пунктов	собственность	11	По границе	150 000
22	http://www.roszem.ru/land/572679/	Московская область, Раменский район, Ильинский	15	земли населенных пунктов	собственность	13,5	По границе	125 926
23	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6615436/	Московская область, Раменский район, д. Дьяково	35	земли населенных пунктов	собственность	12	По границе	187 500
24	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково	30	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	160 000
25	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157093353/	Московская область, Раменский район, Софьинское с/пос, д. Паткино	28	земли населенных пунктов	собственность	14	По границе	150 000
26	https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/	Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район	40	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	126 667
27	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/150302778/	Московская область, Раменский городской округ, Чулковское с/пос, Жуково деревня, ул. Приозерная, 9	31	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	165 000
28	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково	32	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	160 000
29	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/207418524/	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Молодежная	35	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	150 000
30	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/213787972/	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Сергия Радонежского	29	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	125 000
31	https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/	Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район	40	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	126 667
32	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/207418524/	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Молодежная	35	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	155 250
33	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/	Московская область, Раменское, д Клишева	36	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	119 167
34	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_eganovo_ramenskiy_rayon_ul_novostroyki_2149813095/	Московская область, село Еганово, Раменский район	26	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	146 667

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
35	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_ramenskoe_ramenskiy_rayon_6804745158/	Московская область, город Раменское, Раменский район	35	земли населенных пунктов	собственность	12,9	По границе	108 000
36	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/	Московская область, Раменское, д Клишева	36	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	119 167
37	https://realty.yandex.ru/offer/2038975201901595392/	Московская область, Раменское, вблизи Борисоглебское озеро	34	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	160 000
38	https://rosreal.ru/ramenskij-rajon/uchastok/443164	Московская область, Раменский р-н, с. Строкино	20	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	150 000
38	http://www.roszem.ru/land/591246/	Московская обл., Раменский р-н, д. Шмеленки	17	земли населенных пунктов	собственность	21	По границе	119 048
39	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/248689873/	Московская область, Раменский городской округ, Захарово село	37	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	113 333
40	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/242910313/	Московская область, Раменский р-н д. Редькино	31	земли населенных пунктов	собственность	6,5	По границе	113 231
41	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_1500_kv_m_ploschadyu_15_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_bronnicy_moskovskaya_ramenskiy_go_krivcy_priozernaya_ul_6843150786/	Московская область, Раменский р-н с. Кривцы	35	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	100 000
42	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_3.15_ga_izhs_1978864765	Московская область, Раменский г.о., Раменское, Северный район, микрорайон Раменье	34	земли населенных пунктов	собственность	315,03	По границе	65 686
43	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/258146376/	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село, ул. Приозерная	35	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	105 000
44	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/255454839/	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село, ул. Приозерная	35	земли населенных пунктов	собственность	7,8	По границе	101 282
45	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/220393126/	Московская область, деревня Первомайка, Раменский район	38	земли населенных пунктов	собственность	7,2	По границе	100 000
46	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Klisheva_243446/	Московская область, деревня Клишева, Раменский район	34	земли населенных пунктов	собственность	2500	По границе	50 000

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
47	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/266861967/	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село	41	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	107 500
48	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/226628538/	Московская область, Раменский городской округ, Холуденево деревня, 15	33	земли населенных пунктов	собственность	13	По границе	107 692
49	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/220271517/	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село, Велино коттеджный поселок	35	земли населенных пунктов	собственность	14	По границе	100 000
50	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/277814283/	Московская область, Раменский городской округ, Кошерово деревня, ул. Новая, 2А	40	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	92 000
51	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/277814103/	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село, ул. Центральная, 5А	40	земли населенных пунктов	собственность	7	По границе	91 857

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	7471
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	170940

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.

Дата продажи

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2023 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)*

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам*		
					A группа	B группа	B группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	6	7	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	6	8	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	10	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	19	12	9	12	16

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон срок ликвидности может быть согласованно изменен в большую или меньшую сторону.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние удаленности местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, складывающейся на торгах, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **A-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санин-Петербург, Солн. Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **B-группа:** областные, республиканские и крупные городские центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в A-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в A-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **B-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в A-группу и B-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2023-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в интервале от 3 до 11 месяцев.

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 «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике «Справочник

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

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 «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., 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%	-29%	-50%	-64%	-75%	-82%	-87%	-91%
21 - 40	42%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%	-87%
41 - 60	99%	40%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%
61 - 80	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%
81 - 100	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%	-64%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	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 справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2022 год.

Зависимость стоимости ликвидных земельных участков от площади

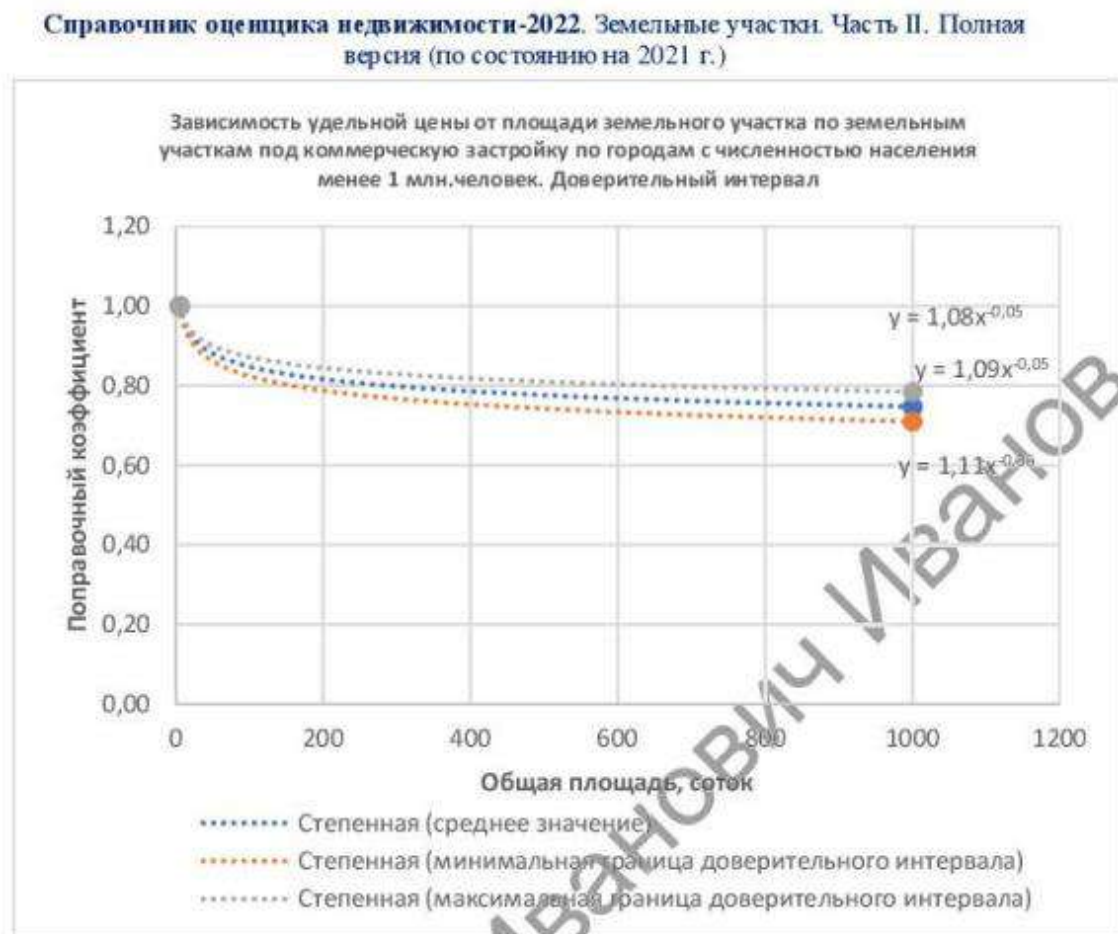


Рис. 43

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.

Участки расположены в Юго-Восточном направлении Московской области по Новорязанскому шоссе.

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	7471
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	170940

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.

Критерий юридической допустимости

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

Согласно Проекту решения Совета депутатов Раменского городского округа от 29.11.2021 Об утверждении Генерального плана Раменского городского округа Московской области участок входит в планируемую функциональную зону Ж-2 (зона застройки индивидуальными домами)

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 индивидуальной жилой застройки.

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 индивидуальной жилой застройки.

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.

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»:

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.
2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

Отчёт № 281/23 от 13.03.2023 г. об оценке земельных участков (6 ед.), расположенных в Раменском районе 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 котируемым 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 котируемые 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 котированная 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 котированных 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 котированная 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 котированная 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 котированной 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 котированной цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котированной 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 котированными 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:

- котированные цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котированные цены на идентичные или аналогичные активы, или обязательства на рынках, которые не являются активными.

- исходные данные, за исключением котированных цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котированными 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 равнения 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.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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.

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-Мертонна 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, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая 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 рынком⁷.

- 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 истечения⁸.

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 замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит 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.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

⁷ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁸ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treyding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применение рыночного (сравнительного) подхода при расчете справедливой стоимости объекта оценки.

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. Чтоб 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: интернет ресурсы: <http://www.cian.ru/>, <https://move.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.

Были выявлены предложения по продаже земельных участков под жилищное строительство. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов и назначения: для индивидуально жилой застройки.

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 входит земельный участок под зоны общего пользования, Оценщик принял следующий порядок расчёта:

1 этап: определение стоимости 1 сотки земельного участка площадью до 15 соток.

2 этап: определение стоимости 1 сотки земельного участка с учетом индивидуальных характеристик (Зоны общего пользования).

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/259751812/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/284253704/	https://pro-ramenskoe.ru/board/0847260641-uchastok-267-ga-izhs-2
Дата предложения	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Место нахождения	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский городской округ, Шувайлово деревня	Московская область, Раменское, р-н Северный, Полигон промышленная зона	Московская область, деревня Бритово, Раменский район
Удаленность от МКАД, км	40	33	34	33
Шоссе	Новорязанское	Каширское	Новорязанское	Новорязанское
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права	Не зарегистрировано	Собственность	собственность	собственность
Площадь участка, сот.	1 287,03 2 138,50 2 103,87 69,76 2 016,17 169,67	250,00	100,00	267,00
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	23 000 000,00	10 000 000,00	25 000 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	92 000	100 000	93 633

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровым номером 50:23:0020275:152

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Общая площадь	сот.	1 287,03	250,00	100,00	267,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия продажи					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия рынка					
Время продажи		Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			92 000	100 000	93 633
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-12,90%	-12,90%	-12,90%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменс кий городской округ, Шувайлов о деревня	Московская область, Раменс кое, р-н Северный, Поли гон промышленная зона	Московская область, деревня Бритово, Раменский район
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Направление/шоссе		Новорязанское	Каширское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Удаленность от МКАД	км	40	33	34	33
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
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.		80 132	87 100	81 554
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	1 287,03	250,00	100,00	267,00
Корректировка	%		-7,87%	-11,99%	-7,56%
Скорректированная цена	руб./сот.		73 828	76 655	75 386
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		73 828	76 655	75 386
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		73 828	76 655	75 386
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.		73 828	76 655	75 386
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		7,87	11,99	7,56
Весовой коэффициент			0,36793	0,25109	0,38098
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	75 132			

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 11.4-3 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровым номером 50:23:0020275:153

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Общая площадь	сот.	2 138,50	250,00	100,00	267,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия рынка					
Время продажи		Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			92 000	100 000	93 633
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-12,90%	-12,90%	-12,90%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский городской округ, Шувайлово деревня	Московская область, Раменское, р-н Северный, Полигон промышленная зона	Московская область, деревня Бритово, Раменский район
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Направление/шоссе		Новорязанское	Каширское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Удаленность от МКАД	км	40	33	34	33
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
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.		80 132	87 100	81 554
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	2 138,50	250,00	100,00	267,00
Корректировка	%		-10,18%	-14,20%	-9,88%
Скорректированная цена	руб./сот.		71 978	74 733	73 497
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./сот.		71 978	74 733	73 497
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		71 978	74 733	73 497
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.		71 978	74 733	73 497
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		10,18	14,20	9,88
Весовой коэффициент			0,36199	0,26618	0,37183
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	73 276			

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 11.4-4 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровым номером 50:23:0000000:117823

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Общая площадь	сот.	2 103,87	250,00	100,00	267,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия рынка					
Время продажи		Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			92 000	100 000	93 633
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-12,90%	-12,90%	-12,90%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский городской округ, Шувайлово деревня	Московская область, Раменское, р-н Северный, Полигон промышленная зона	Московская область, деревня Бритово, Раменский район
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Направление/шоссе		Новорязанское	Каширское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Удаленность от МКАД	км	40	33	34	33
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
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.		80 132	87 100	81 554
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	2 103,87	250,00	100,00	267,00
Корректировка	%		-10,10%	-14,13%	-9,81%
Скорректированная цена	руб./сот.		72 036	74 794	73 557
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		72 036	74 794	73 557
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		72 036	74 794	73 557
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.		72 036	74 794	73 557
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		10,10	14,13	9,81
Весовой коэффициент			0,36215	0,26578	0,37207
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	73 335			

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 11.4-5 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровым номером 50:23:0000000:117824

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Общая площадь	сот.	69,76	250,00	100,00	267,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия рынка					
Время продажи		Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			92 000	100 000	93 633
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		-12,90%	-12,90%	-12,90%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский городской округ, Шувайлово деревня	Московская область, Раменское, р-н Северный, Полигон промышленная зона	Московская область, деревня Бритово, Раменский район
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Направление/шоссе		Новорязанское	Каширское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Удаленность от МКАД	км	40	33	34	33
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
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.		80 132	87 100	81 554
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	69,76	250,00	100,00	267,00
Корректировка	%		6,59%	1,82%	6,94%
Скорректированная цена	руб./сот.		85 413	88 682	87 215
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		85 413	88 682	87 215
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		85 413	88 682	87 215
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Земельный участок вытянутой формы	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		69 184	71 833	70 644
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		25,59	20,82	25,94
Весовой коэффициент			0,31194	0,38019	0,30787
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	70 641			

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 11.4-6 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровым номером 50:23:0020275:3

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Общая площадь	сот.	2 016,17	250,00	100,00	267,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия рынка					
Время продажи		Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			92 000	100 000	93 633
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-12,90%	-12,90%	-12,90%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменс кий городской округ, Шувайлов о деревня	Московская область, Раменс кое, р-н Северный, Поли гон промышленная зона	Московская область, деревня Бритово, Раменский район
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Направление/шоссе		Новорязанское	Каширское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Удаленность от МКАД	км	40	33	34	33
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
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.		80 132	87 100	81 554
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	2 016,17	250,00	100,00	267,00
Корректировка	%		-9,91%	-13,95%	-9,61%
Скорректированная цена	руб./сот.		72 190	74 953	73 713
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		72 190	74 953	73 713
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		72 190	74 953	73 713
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		На земельном участке охранная зона кольцевого магистрального нефтепродуктопровода с отводами, площадью 43468 кв.м.	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		54 142	56 215	55 285
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		34,91	38,95	34,61

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Весовой коэффициент			0,34396	0,30922	0,34682
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	55 180			

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 11.4-7 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровым номером 50:23:0020275:208

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Общая площадь	сот.	169,67	250,00	100,00	267,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Условия рынка					
Время продажи		Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 000	100 000	93 633
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-12,90%	-12,90%	-12,90%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский городской округ, Шувайлово деревня	Московская область, Раменское, р-н Северный, Полигон промышленная зона	Московская область, деревня Бритово, Раменский район
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Направление/шоссе		Новорязанское	Каширское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Удаленность от МКАД	км	40	33	34	33
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
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.		80 132	87 100	81 554
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		80 132	87 100	81 554
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	169,67	250,00	100,00	267,00

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		1,96%	-2,61%	2,29%
Скорректированная цена	руб./сот.		81 700	84 828	83 424
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		81 700	84 828	83 424
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		81 700	84 828	83 424
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Земельный участок вытянутой формы	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		66 177	68 710	67 574
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		20,96	21,61	21,29
Весовой коэффициент			0,33828	0,32853	0,33319
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	67 475			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Дата продажи

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов StatRиelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	5	7	9
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводств	4	13	8	6	8	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	10	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования: общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводств	8	19	12	9	12	16

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночной технологии продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в рамках массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть сокращено призывом к продаже:
 - нижняя граница – необходимые рыночные объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высокими показателями уровня транспортной трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;
 - верхняя граница выбора – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: сроки на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - **А-группа** – город Москва и город-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа** – областные, республиканские и краевые город-центры с агломерациями и их город-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Пензенской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа** – остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2023-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в интервале от 3 до 11 месяцев.

Объект оценки оценивается в марте 2023 г, срок экспозиции объектов-аналогов не превышает рыночного срока экспозиции, корректировка не требуется.

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 «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике «Справочник

Таблица 11.4-8 Значения скидки на торг

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

Скидка на торг была определена как максимальное значение из представленного интервала -12,9%.

Местонахождение

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 «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., приводится зависимость стоимости земельных участков различного назначения от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 11.4-9 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%	-29%	-50%	-64%	-75%	-82%	-87%	-91%
21 - 40	42%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%	-87%
41 - 60	99%	40%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%
61 - 80	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%
81 - 100	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%	-64%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%

Таблица 11.4-10 Расчет корректировки на удаление от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	40	33	34	33
Диапазон по справочнику	21-40	21-40	21-40	21-40
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

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 справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2022 год.

Зависимость стоимости крупных массивов земельных участков от площади

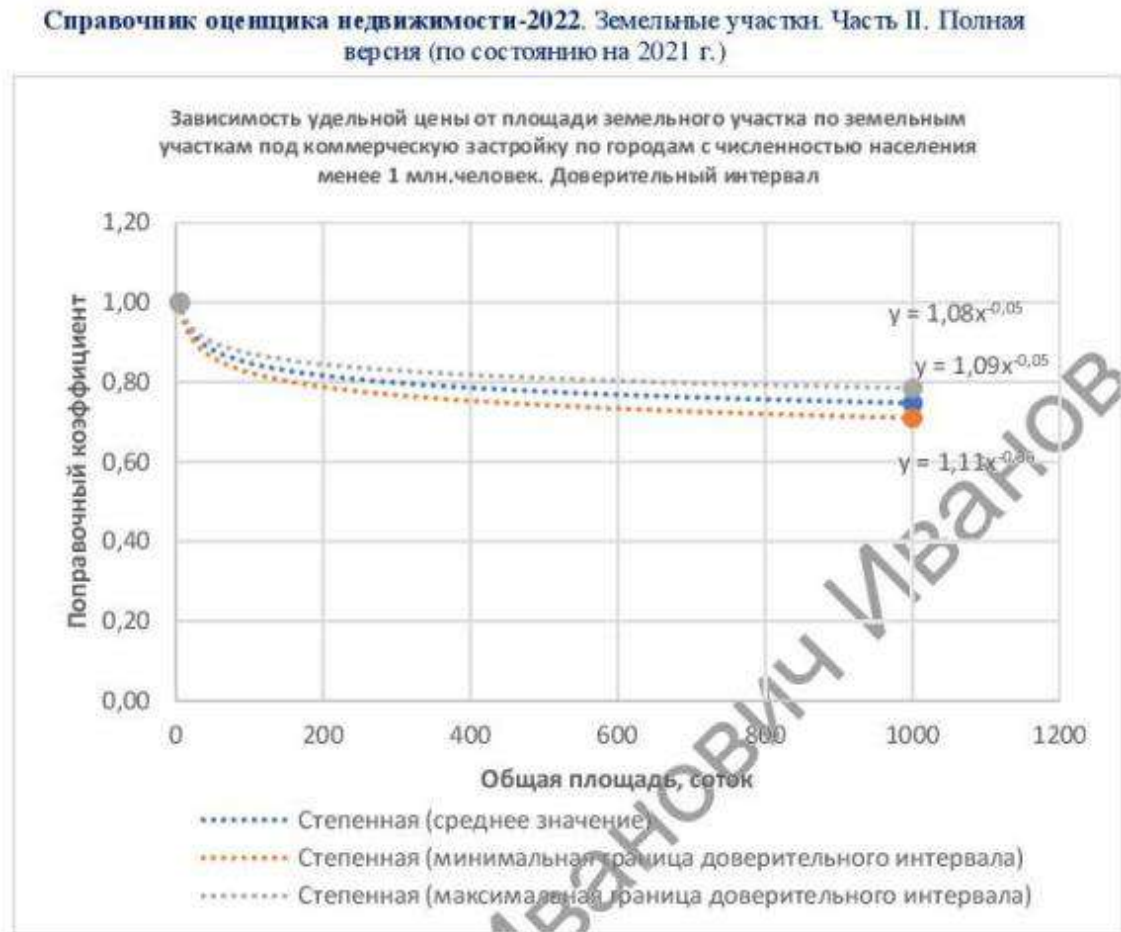


Рис. 43

Таблица 11.4-11 Корректировка на площадь с кадастровым номером 50:23:0020275:152

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	1 287,03	250,00	100,00	267,00
Площадь, кв.м	128 703,00	25 000,00	10 000,00	26 700,00
Корректирующий коэффициент	0,76	0,83	0,87	0,82
Корректировка, %		-8%	-12%	-8%

Источник: Составлено Оценщиком

Таблица 11.4-12 Корректировка на площадь с кадастровым номером 50:23:0020275:153

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	2 138,50	250,00	100,00	267,00
Площадь, кв.м	213 850,00	25 000,00	10 000,00	26 700,00
Корректирующий коэффициент	0,74	0,83	0,87	0,82
Корректировка, %		-10%	-14%	-10%

Источник: Составлено Оценщиком

Таблица 11.4-13 Корректировка на площадь с кадастровым номером 50:23:0000000:117823

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	2 103,87	250,00	100,00	267,00
Площадь, кв.м	210 387,00	25 000,00	10 000,00	26 700,00
Корректирующий коэффициент	0,74	0,83	0,87	0,82
Корректировка, %		-10%	-14%	-10%

Источник: Составлено Оценщиком

Таблица 11.4-14 Корректировка на площадь с кадастровым номером 50:23:0000000:117824

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	69,76	250,00	100,00	267,00

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м	6 976,00	25 000,00	10 000,00	26 700,00
Корректирующий коэффициент	0,88	0,83	0,87	0,82
Корректировка, %		7%	2%	7%

Источник: Составлено Оценщиком

Таблица 11.4-15 Корректировка на площадь с кадастровым номером 50:23:0020275:3

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	2 016,17	250,00	100,00	267,00
Площадь, кв.м	201 617,00	25 000,00	10 000,00	26 700,00
Корректирующий коэффициент	0,75	0,83	0,87	0,82
Корректировка, %		-10%	-14%	-10%

Источник: Составлено Оценщиком

Таблица 11.4-16 Корректировка на площадь с кадастровым номером 50:23:0020275:208

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	169,67	250,00	100,00	267,00
Площадь, кв.м	16 967,00	25 000,00	10 000,00	26 700,00
Корректирующий коэффициент	0,84	0,83	0,87	0,82
Корректировка, %		2%	-3%	2%

Источник: Составлено Оценщиком

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

Корректировка по данному фактору будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1». Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 11.4-17 Корректировка на близость к объектам, нарушающим экологию

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0.75	0.73	0.76

На участке с кадастровым номером 50:23:0020275:3 расположена охранная зона кольцевого магистрального нефтепродуктопровода с отводами, площадью 43468 кв.м., к аналогам применяется корректировка в размере -25%.

Конфигурация, форму, рельеф земельного участка

Корректировка по данному фактору будет производиться согласно информации размещенной на сайте СтатРиелт.

Таблица 11.4-18 **Корректировка на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка**

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, продаются на рынке дешевле остальных.

Итого расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: «земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для жилищного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину. Более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимальное расстояние для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с возвышенным или изрезанной формой, обусловленной перепадом рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопленные, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки в прибрежной зоне водных объектов, подверженные затоплению; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования.	0,75	0,87	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3061-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:000000:117824, 50:23:0020275:208 имеют вытянутую форму, к аналогам применяется корректировка в размере -19%.

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 11.4-19 Итоговая стоимость земельных участков

№ П/п	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Скорректированная стоимость 1 сот, руб	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:23:0020275:152	1 287,03	75 132	96 696 700
2	50:23:0020275:153	2 138,50	73 276	156 700 400
3	50:23:0000000:117823	2 103,87	73 335	154 287 200
4	50:23:0000000:117824	69,76	70 641	4 927 900
5	50:23:0020275:3	2 016,17	55 180	111 251 500
6	50:23:0020275:208	169,67	67 475	11 448 400

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»:

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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



13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

535 312 100 (Пятьсот тридцать пять миллионов триста двенадцать тысяч сто) рублей, не облагается НДС⁹

В том числе,

№	Адрес объекта	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства По документу: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:152	128 703	96 696 700
2	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства По документу: -	50:23:0020275:153	213 850	156 700 400
3	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для иных видов сельскохозяйственного использования по документу: Для сельскохозяйственного производства	50:23:0000000:117823	210 387	154 287 200
4	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для иных видов сельскохозяйственного использования по документу: Для сельскохозяйственного производства	50:23:0000000:117824	6 976	4 927 900
5	участок №7 "Сафоновское" АОЗТ	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для иных видов жилой застройки по документу: Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:3	201 617	111 251 500
6	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для иных видов сельскохозяйственного использования по документу: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:208	16 967	11 448 400

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;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020). Протокол Совета РОО № 29 от 29.12.2020 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, Часть 1». Под редакцией Л. А. Лейфера.

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>,
- www.zemer.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
1207078, г. Москва, а/л 308 | E-mail: info@rso.ru | Web: www.rso.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-83 | Факс: (499) 267-87-18



Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению:

Давыдова Александра Владимировича

(Ф.И.О. члена саморегулируемой организации)

о том, что Давыдов Александр Владимирович

(Ф.И.О. члена)

является членом РОО и включен(а) в реестр № 20 от 20 июня 2008 г. за регистрационным номером 004618

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №003025-1 от 07.02.2018. Оценка недвижимых объектов до 07.02.2021;
- №011668-2 от 10.05.2018. Оценка движимого имущества, действующий до 10.05.2021.

Иные запрещенные заинтересованным лицам сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РОО: Московское региональное отделение

Членство в Экспертном Совете РОО: с 01.12.2018 по 30.11.2020.

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Коллективная группа "Формула успеха" (ИНН 7714375156)

Стаж в области оценочной деятельности: 12 лет

Финанс. стаж: 12 лет

Информация о страховых обязательствах не отпечатавалась:

- Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №0991R/776/0027219 от 03.02.2020 на сумму 30000000 руб., срок действия с 04.02.2020 по 03.02.2021;
- Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №433-1211212040325R/776/0000120-004618 от 04.06.2020 на сумму 3000000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
- Староева публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-1211212040325R/776/0000120-004618 от 04.06.2020 на сумму 3000000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Сведения о результатах проверок члена саморегулируемой организации:

- Плановая, 12.01.2011 - 12.01.2011, основание проведения: Решение №1938, результат: Пройдена;
- Плановая, 04.06.2014 - 04.06.2014, основание проведения: Решение №5743, результат: Пройдена;
- Плановая, 03.07.2017 - 27.07.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 20.10.2016г., результат: Пройдена;

Printed with free version of Absoft/Softy PDF assistant print file mark.


4. Павлова 31.07.2020 - 05.08.2020, основание проведения: Протокол Совета РОО №124-Р от 02.10.2019 г., результат: Продажа

Информация о наличии сделок и исполнительных выданных: С момента включения в реестр членов РОО по 08.09.2020 жреб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствуют информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, в также привлечение ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

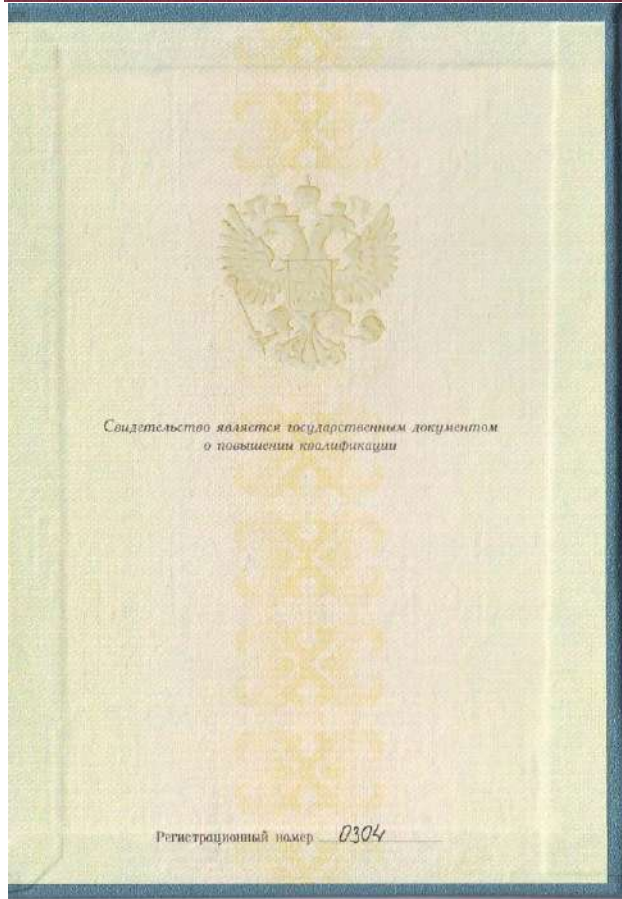
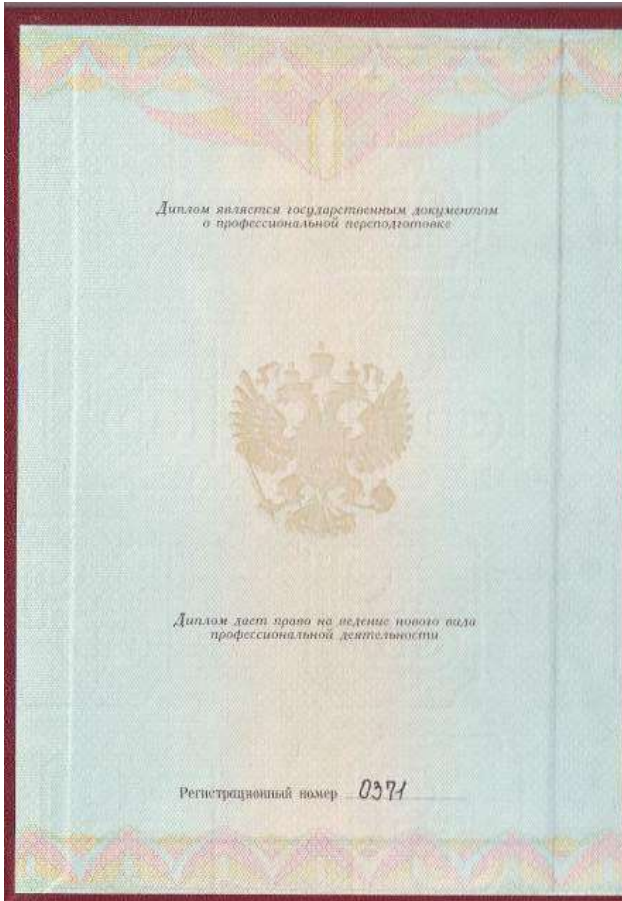
Данные сведения представлены по состоянию на 08 сентября 2020 г.

Дата составления выписки 08 сентября 2020 г.


 Руководитель Отдела ведения реестра
 М.П.  В.В. Зориков

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) №08916776/0022/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> <p>г. Москва</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования на добровольной основе (страхователь не обязан страховать ответственность оценщика в обязательном порядке). В случае наступления страхового случая, выплата страхового возмещения в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности оценщика, Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору. Страхователь настоящим Договором, действуя самостоятельно, подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять в случае, если каков-либо из положений настоящего Договора противоречат Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> <p>СТРАХОВАЩИЙ</p> <p>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 ОГРН 5017010901300000000595 в АО «Альфа-Банк», ОГРЮЛР 501701090200000000595, БИК 044520933</p>	<p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>21 января 2021 г.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p> <p>Оценщик Давыдов Александр Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 771834751787</p>	<p>Руководитель Отдела ведения реестра М.П.  В.В. Зориков</p>
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</p> <p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часа 00 минут 4 февраля 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 3 февраля 2022 г. с возможностью продления срока действия Договора.</p> <p>Правила страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>	<p>Дата составления выписки 08 сентября 2020 г.</p>
<p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</p> <p>Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)</p> <p>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</p> <p>В случае наступления страхового случая, произошедшего в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>	<p>Данные сведения представлены по состоянию на 08 сентября 2020 г.</p>
<p>ФРАКЦИОНА</p> <p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 12 325,00 руб. (Двадцать пять тысяч восемьсот двадцать пять рублей 00 копеек). Страховая премия подлежит оплате в безналичном порядке на расчетный счет Страховщика в срок до 4 февраля 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика.</p>	<p>Данные сведения представлены по состоянию на 08 сентября 2020 г.</p>
<p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</p> <p>В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты страховой премии. В случае неоплаты страховой премии в срок, предусмотренный настоящим Договором, Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>Страхователь настоящим Договором подтверждает, что он ознакомлен с условиями настоящего Договора, Страховщик выдает полис право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p> <p>Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>	<p>Данные сведения представлены по состоянию на 08 сентября 2020 г.</p>
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p> <p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие применения ущерба заказчику, заключенному Договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.</p>	<p>Данные сведения представлены по состоянию на 08 сентября 2020 г.</p>
<p>СТРАХОВОЙ РИСК</p> <p>Страховым риском является непреднамеренное событие, на случай наступления которого производится страхование.</p> <p>Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение действующих стандартов оценки, стандартов, требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, на момент применения ущерба;</p>	<p>Данные сведения представлены по состоянию на 08 сентября 2020 г.</p>
<p>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</p> <p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором, признается событие, произошедшее в период с 4 февраля 2021 г. по 3 февраля 2022 г. и связанное с возмещением вреда, произошедшего вследствие применения ущерба заказчику, заключенному Договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.</p>	<p>Данные сведения представлены по состоянию на 08 сентября 2020 г.</p>

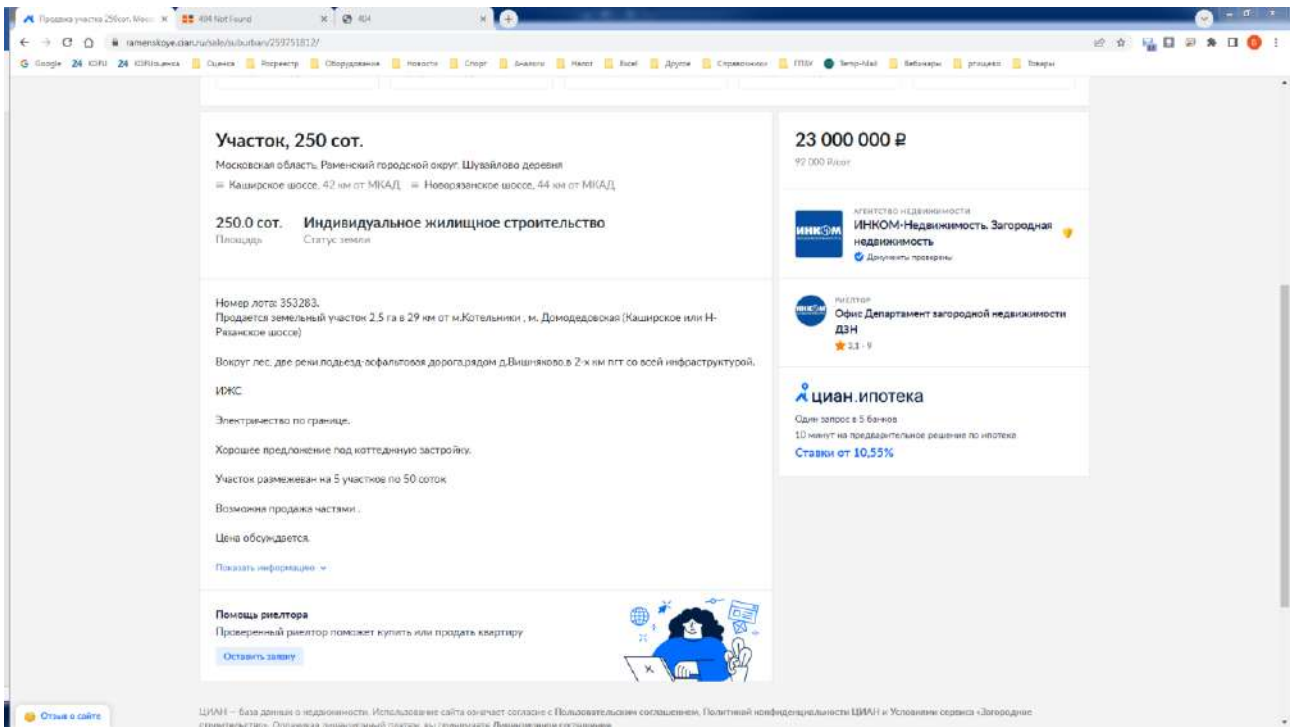
Printed with free version of Wallytally. Full version doesn't put this mark.



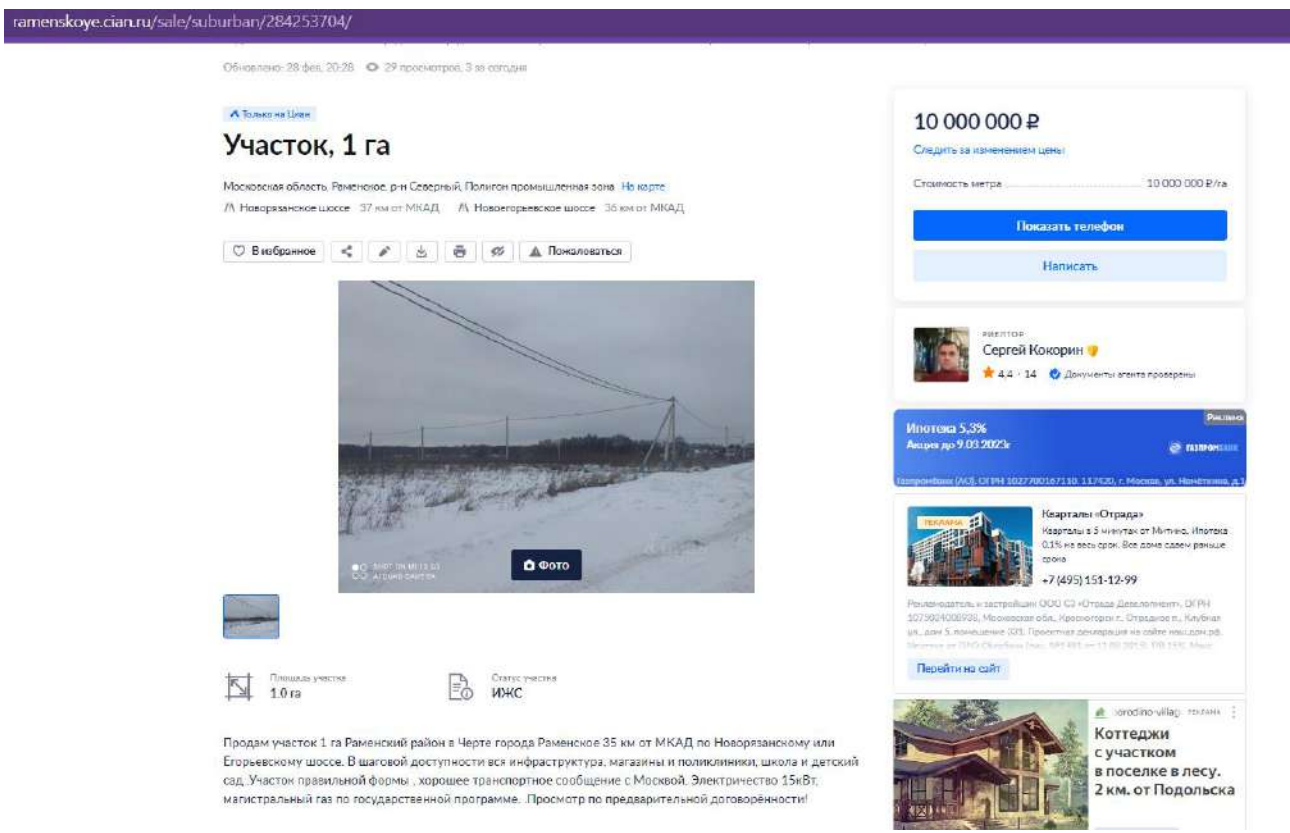


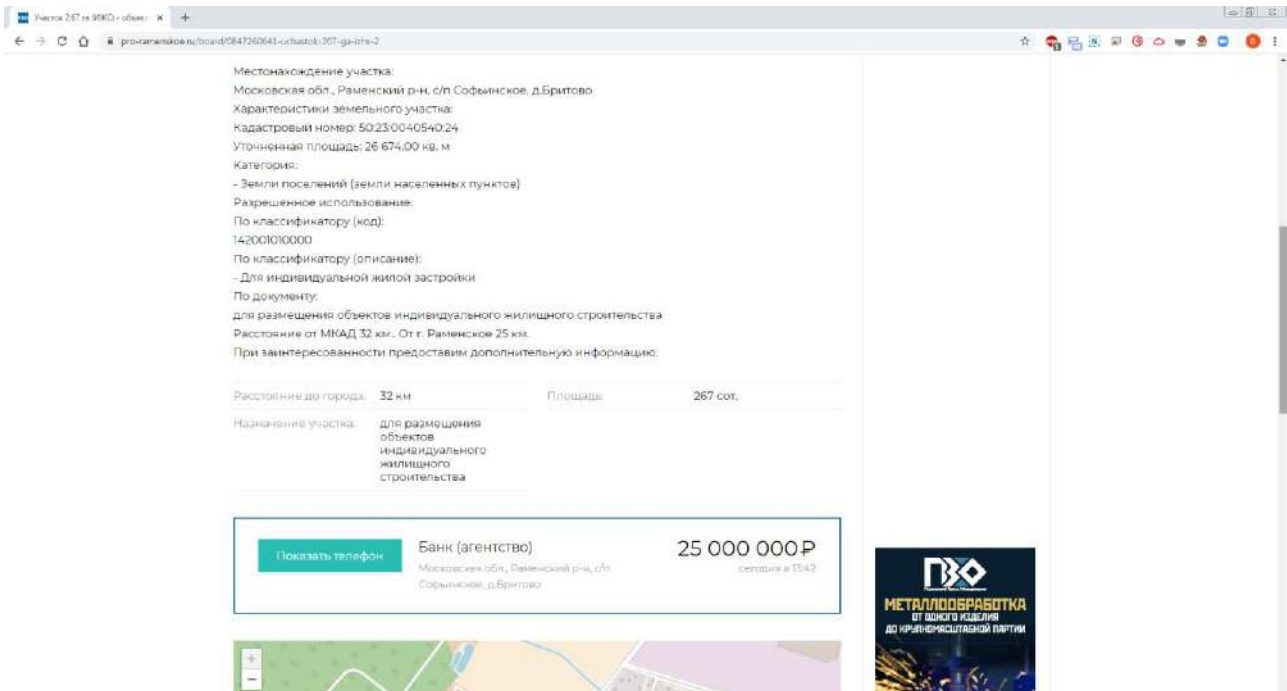
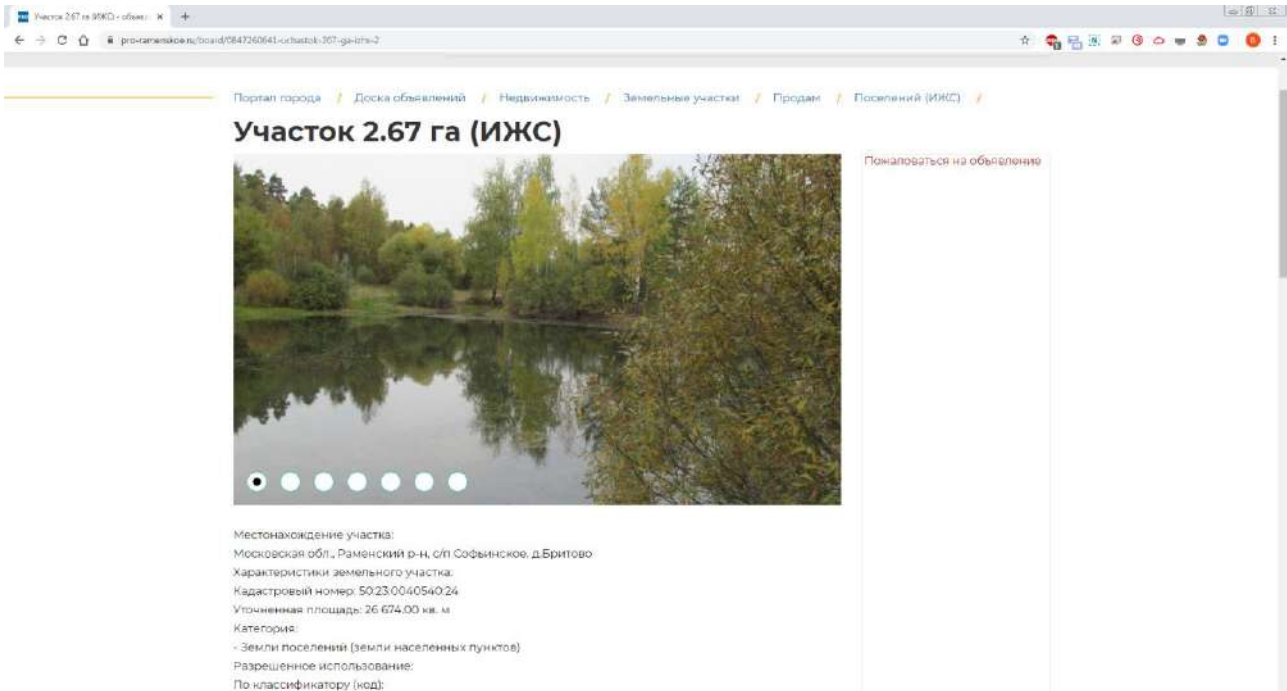
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

Аналог №1



Аналог №2





ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Решение 1

ФГИС ЕПРН
Федеральный информационный фонд по оценкам земель и объектов недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровых объектах недвижимости

На основании запроса от 09.03.2023 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2023 г., сообщаем, что прилагаем выписку Единого государственного реестра недвижимости:

Кадастровый учёт

Лист № _____ Раздела № _____ Всего листов раздела № _____ Всего листов выписки: _____
 09.03.2023 № 99/20/22/43/042.463
 Кадастровый номер: 50/23/0020/275.3

Номер кадастрового участка:	50/23/0020/275
Дата присвоения кадастрового номера:	05.01.2007
Выше присвоения государственной земельной доли:	Кадастровый номер: 50/23/0020/275.0003
Адрес:	участок расположен ориентир, расположенный на прилагаемом участке, ориентир задан кадастровым номером 50/23/0020/275.0003, кадастровый номер участка 50/23/0020/275.0003 находится примерно в 170 м. ю. по направлению от ориентира. Почтовый адрес ориентира: участок №7 А/ЭПН "Саровское"
Площадь:	20107 кв. м 39290 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	53025271
Кадастровый номер раздвоенных и преемственных земельных участков:	50/05/000000/1013
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50/23/000000/14
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального хозяйства:	данные отсутствуют

Государственный регистратор: _____ ФГИС ЕПРН
 полное наименование должности: _____ подпись: _____
 инициалы, фамилия: _____
 М.П.

Решение 1

ФГИС ЕПРН
Федеральный информационный фонд по оценкам земель и объектов недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровых объектах недвижимости

На основании запроса от 09.03.2023 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2023 г., сообщаем, что прилагаем выписку Единого государственного реестра недвижимости:

Кадастровый учёт

Лист № _____ Раздела № _____ Всего листов раздела № _____ Всего листов выписки: _____
 09.03.2023 № 99/20/22/43/042.463
 Кадастровый номер: 50/23/0020/275.3

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Выше разрешенного использования:	для сельскохозяйственного назначения
Сведения о водном объекте:	данные отсутствуют
Сведения о лесном участке:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок является или включается в состав территории или территории объекта государственного назначения:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории, отнесенной к территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации, или территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Московской области:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов особо охраняемых территорий, объектов особо охраняемых природных территорий, объектов особо охраняемых природных территорий, объектов особо охраняемых природных территорий:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного кадастрового учета:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, отнесенной к территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации, или территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Московской области:	данные отсутствуют

Государственный регистратор: _____ ФГИС ЕПРН
 полное наименование должности: _____ подпись: _____
 инициалы, фамилия: _____
 М.П.

Рисун 3.1

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

Земельный участок			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
04.03.2022 № 04/02/22/05/04/02/03		Номер раздела: _____	
Кадастровый номер:		04.23.0020.2753	
План (сросток, с/план) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют			
Условные обозначения:			
Государственный регистратор		полное наименование должности	
		М.П.	
		подпись, фамилия, инициалы, фотография	

Рисун 3.2

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

Земельный участок			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего листов выписки: _____
04.03.2022 № 04/02/22/05/04/02/03		Номер раздела: _____	
Кадастровый номер:		04.23.0020.2753	
Средства измерения координат границ земельного участка			
Система координат: МСК-79			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, в
	X	Y	
1	449734.51	2250781.67	данные отсутствуют
2	449701.1	2250785.73	данные отсутствуют
3	449666.41	2250770.35	данные отсутствуют
4	449634.01	2250773.37	данные отсутствуют
5	449611.58	2250775.68	данные отсутствуют
6	449584.78	2250775.9	данные отсутствуют
7	449540.05	2250775.97	данные отсутствуют
8	449504.54	2250774.98	данные отсутствуют
9	449474.05	2250773.81	данные отсутствуют
10	449456.37	2250772.44	данные отсутствуют
11	449437.81	2250769.49	данные отсутствуют
12	449413.98	2250785.68	данные отсутствуют
13	449395.11	2250759.94	данные отсутствуют
14	449361.2	22516547.4	данные отсутствуют
15	449365.69	2250739.78	данные отсутствуют
Государственный регистратор		полное наименование должности	
		М.П.	
		подпись, фамилия, инициалы, фотография	

Рис. 3.2

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

Земельный участок

Лист №: Раздел 3.2. №: 00:03/2022/05/04/003

Кадастровый номер: 50:23:0020175:3

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка

Зона №: МСД-73

Номер точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Степень защищенности территории от застройки жилаго назначения
	X	Y	Z		
1	449676.14	2336726.03		данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	449676.14	2336726.03		данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	449232.17	2336727.17		данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	449870.78	2336733.46		данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	449845.27	2336740.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	449818.99	2336745.17		данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	449797.09	2336750.03		данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	449770.66	2336755.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	449772.36	2336761.31		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор: ФГИС ЕПН

полное наименование должности: инициалы, фамилия

М.П.

Рис. 4

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

Земельный участок

Лист №: Раздел 4. №: 00:03/2022/05/04/003

Кадастровый номер: 50:23:0020175:3

План (чертеж, схема) участка земельного участка

Условные обозначения: 50:23:0020175:3.0

Государственный регистратор: ФГИС ЕПН

полное наименование должности: инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок	
Лист № Раздела 4	использования
09.03.2022 № 09/20/22/45/3042/03	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: 50:23:00201753	
План (срещек, схема) земельного участка	
Учетный номер участка: 50:23:00201753/4	
Масштаб: Единица измерения: Условные обозначения:	
Государственный регистратор: полиция/налоговые органы	
М.П. ФУРС ЕРН	

Раздел 4.1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок	
Лист № Раздела 4.1	использования
09.03.2022 № 09/20/22/45/3042/03	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: 50:23:00201753	
Учетный номер земли	
1	Площадь (кв. м)
2	3
3	43468
4	2983
Содержание ограничений и обременений или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Кадастровый план территории № МД-1/07/В-37860/14 от 20.12.2016, срок действия: 02.04.2018	
Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Договор № 157 от 19.02.2018, срок действия: 28.04.2018	
Государственный регистратор: полиция	
М.П. ФУРС ЕРН	

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок											
Лист №: Рамена 4.2		Всего листов выписки: _____		№: объект недвижимости							
09.03.2022 № 09/20/22/03/042/03		Всего разделов: _____		№: кадастровый номер		50:23:0030705:3					
Сведения о зарегистрированных правах на земельный участок (объект недвижимости)											
Участок принадлежит на праве собственности											
Сведения об оценочной стоимости земельного участка											
Средняя кадастровая стоимость земельного участка (по состоянию на 01.01.2023)											
Номер по кадастру	Категория земель, вид разрешенного использования			Описание земельного участка	Средняя кадастровая стоимость земельного участка (по состоянию на 01.01.2023)			Ф.И.О. ЕГРН	подпись, наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия
	1	2	3		4	5	6				
29	449255.15	223664.66	223664.66	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
30	449272.7	223664.66	223664.66	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
31	449280.24	2236621.95	2236621.95	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
32	449289.81	2236609.41	2236609.41	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
33	449298.28	2236596.37	2236596.37	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
34	449308.06	2236586.77	2236586.77	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
38	44984.22	2236847.43	2236847.43	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
39	44997.11	2236556.78	2236556.78	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
90	449916.32	2236566.77	2236566.77	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
91	449927	2236574.39	2236574.39	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
92	449937.13	2236832.46	2236832.46	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
93	449954.99	2236594.75	2236594.75	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
94	449969.54	2236606.94	2236606.94	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
95	449979.29	2236611.61	2236611.61	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
96	449983.9	2236616.2	2236616.2	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
Государственный регистратор											
подпись, наименование должности											
М.П.											
инициалы, фамилия											

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок											
Лист №: Рамена 4.2		Всего листов выписки: _____		№: объект недвижимости							
09.03.2022 № 09/20/22/03/042/03		Всего разделов: _____		№: кадастровый номер		50:23:0030705:3					
Сведения о зарегистрированных правах на земельный участок (объект недвижимости)											
Участок принадлежит на праве собственности											
Сведения об оценочной стоимости земельного участка											
Средняя кадастровая стоимость земельного участка (по состоянию на 01.01.2023)											
Номер по кадастру	Категория земель, вид разрешенного использования			Описание земельного участка	Средняя кадастровая стоимость земельного участка (по состоянию на 01.01.2023)			Ф.И.О. ЕГРН	подпись, наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия
	1	2	3		4	5	6				
97	449877.03	2236627.23	2236627.23	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
98	449886.68	2236653.07	2236653.07	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
99	449884.65	2236656.83	2236656.83	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
100	449881.78	2236666.69	2236666.69	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
101	449878.88	2236871.17	2236871.17	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
114	449880.78	2236541.44	2236541.44	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
115	449885.93	2236606.34	2236606.34	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
116	449893.12	2236851.57	2236851.57	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
117	449887.65	2236614.7	2236614.7	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
118	449882.06	2236591.45	2236591.45	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
119	449853.64	2236607.67	2236607.67	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
120	449824.69	2236601.39	2236601.39	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
121	449706.07	223681.76	223681.76	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
122	449182.59	2236523.09	2236523.09	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
123	449282.65	2236648.88	2236648.88	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
124	449310.65	2236584.7	2236584.7	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
125	449473.65	2236577.4	2236577.4	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок			
Государственный регистратор											
подпись, наименование должности											
М.П.											
инициалы, фамилия											

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок

Лист №: Выдел № 4.2. Всего листов выписки: 4.2. Всего листов выписки: _____
09:03:022 № 09:03:022/45942/463

Кадастровый номер: 50:25:0030753

Идентификационный номер участка	Координаты, м			Описание территории участка	Средняя кадастровая стоимость участка, определяемая исходя из кадастровой стоимости земель участка, м
	X	Y	Z		
126	449701,87	223552,24		земельный участок	земельный участок
127	449822,17	223554,34		земельный участок	земельный участок
128	449844,06	223553,35		земельный участок	земельный участок
129	449866,63	223554,82		земельный участок	земельный участок
130	449829,58	223550,04		земельный участок	земельный участок
131	449801,5	223554,17		земельный участок	земельный участок
132	449748	223562,66		земельный участок	земельный участок
133	449727,48	223562,17		земельный участок	земельный участок
134	449855,56	223562,8		земельный участок	земельный участок
135	449866,63	223563,02		земельный участок	земельный участок
136	449887,76	223563,49		земельный участок	земельный участок
137	449855,56	223563,19		земельный участок	земельный участок
138	449829,58	223562,32		земельный участок	земельный участок
139	449855,56	223562,32		земельный участок	земельный участок
140	449866,63	223562,8		земельный участок	земельный участок
141	449887,76	223563,02		земельный участок	земельный участок
142	449829,58	223562,32		земельный участок	земельный участок

Государственный реестр недвижимости

полное наименование должности: _____

подпись: _____

М.П. _____

инициалы, фамилия: _____

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок

Лист №: Выдел № 4.2. Всего листов выписки: 4.2. Всего листов выписки: _____
09:03:022 № 09:03:022/45942/463

Кадастровый номер: 50:25:0030753

Идентификационный номер участка	Координаты, м			Описание территории участка	Средняя кадастровая стоимость участка, определяемая исходя из кадастровой стоимости земель участка, м
	X	Y	Z		
143	449866,63	223552,19		земельный участок	земельный участок
144	449844,06	223553,37		земельный участок	земельный участок
145	449822,17	223554,54		земельный участок	земельный участок
146	449801,18	223556,21		земельный участок	земельный участок
147	449780,16	223560,2		земельный участок	земельный участок
148	449759,15	223564,48		земельный участок	земельный участок
149	449734,18	223568,36		земельный участок	земельный участок
150	449706,01	223566,62		земельный участок	земельный участок
151	449688,44	223566,54		земельный участок	земельный участок
152	449670,34	223571,49		земельный участок	земельный участок
153	449645,77	223573,44		земельный участок	земельный участок
154	449625,36	223571,07		земельный участок	земельный участок
155	449605,45	223571,64		земельный участок	земельный участок
156	449579,79	223571,07		земельный участок	земельный участок
157	449556,11	223573,71		земельный участок	земельный участок
158	449530,31	223571,17		земельный участок	земельный участок
159	449506,11	223573,71		земельный участок	земельный участок

Государственный реестр недвижимости

полное наименование должности: _____

подпись: _____

М.П. _____

инициалы, фамилия: _____

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок

Лист №: Частота: 4.2. Всего листов выписки: 4.2. Всего листов выписки: _____
09:03:022 № 09:03:022/45942/463

Кадастровый номер: 50:25:0030753.3

Идентификационный номер участка	Кординаты, м			Описание территории участка	Средняя рыночная стоимость участка с учетом особенностей определения кадастровой стоимости земельного участка, руб.
	X	Y	Z		
160	449482.14	1235891.17		земельный участок	земельный участок
161	449232.64	1235891.89		земельный участок	земельный участок
162	449203.87	1235897.2		земельный участок	земельный участок
163	449484.01	1235899.17		земельный участок	земельный участок
164	449476.08	1235898.62		земельный участок	земельный участок
165	449473.9	1235899.62		земельный участок	земельный участок
166	449476.1	1235899.79		земельный участок	земельный участок
167	449292.6	1235894.17		земельный участок	земельный участок
168	449292.6	1235894.14		земельный участок	земельный участок
169	449292.6	1235897.14		земельный участок	земельный участок
170	449292.6	1235897.14		земельный участок	земельный участок
171	449292.6	1235897.14		земельный участок	земельный участок
172	449292.6	1235897.14		земельный участок	земельный участок
173	449292.6	1235897.14		земельный участок	земельный участок
174	449292.6	1235897.14		земельный участок	земельный участок
175	449292.6	1235897.14		земельный участок	земельный участок
176	449292.6	1235897.14		земельный участок	земельный участок

Государственный регистратор: _____, полные наименование должности: _____, подпись: _____, М.П. _____, инициалы, фамилия: _____

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок

Лист №: Частота: 4.2. Всего листов выписки: 4.2. Всего листов выписки: _____
09:03:022 № 09:03:022/45942/463

Кадастровый номер: 50:25:0030753.3

Идентификационный номер участка	Кординаты, м			Описание территории участка	Средняя рыночная стоимость участка с учетом особенностей определения кадастровой стоимости земельного участка, руб.
	X	Y	Z		
177	449422.65	1235896.62		земельный участок	земельный участок
178	449435.91	1235885.67		земельный участок	земельный участок
179	449433.81	1235883.17		земельный участок	земельный участок
180	449422.65	1235883.17		земельный участок	земельный участок
181	449232.07	1235879.7		земельный участок	земельный участок
182	449484.64	1235877.76		земельный участок	земельный участок
183	449485.4	1235877.17		земельный участок	земельный участок
184	449482.41	1235871.24		земельный участок	земельный участок
185	449479.29	1235871.99		земельный участок	земельный участок
186	449480.35	1235870.83		земельный участок	земельный участок
187	449480.35	1235870.86		земельный участок	земельный участок
188	449480.35	1235866.45		земельный участок	земельный участок
189	449480.35	1235866.45		земельный участок	земельный участок
190	449480.35	1235866.45		земельный участок	земельный участок
191	449480.35	1235866.45		земельный участок	земельный участок
192	449480.35	1235866.45		земельный участок	земельный участок
193	449480.35	1235866.45		земельный участок	земельный участок

Государственный регистратор: _____, полные наименование должности: _____, подпись: _____, М.П. _____, инициалы, фамилия: _____

Рубль 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок		исключенный	
Лист № _____	Рубль 4.2	Итого листов раздела 4.2	Итого листов выписки _____
09.03.2022 № 09/2022/45394/463		99.21.00202753	
Кадастровый номер:			
Итого	Кварталы, м		Описание земельных участков
	Х	У	
1	2	3	4
194	449780109	2235598.3	данные отсутствуют
195	449800168	2235557.65	данные отсутствуют
196	449816452	2235555.35	данные отсутствуют
197	449837597	2235551.631	данные отсутствуют
198	449848227	2235547.86	данные отсутствуют
Средняя кадастровая стоимость (без учета кадастровых участков, находящихся в границах кадастрового участка, м)			\$
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРН
полное наименование должности			подпись
			М.П.

Рубль 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок		исключенный	
Лист № _____	Рубль 4.2	Итого листов раздела 4.2	Итого листов выписки _____
09.03.2022 № 09/2022/45394/463		99.21.00202753	
Кадастровый номер:			
Сведения о кадастровых участках, границах зон (зон) земельного участка			
Средняя кадастровая стоимость (без учета кадастровых участков, находящихся в границах кадастрового участка, м)			
Номер точки	Кварталы, м		Описание земельных участков
	Х	У	
1	2	3	4
29	44925415	2256645.66	данные отсутствуют
30	4492727	2256634.62	данные отсутствуют
31	44928024	2256621.93	данные отсутствуют
32	44928981	2256609.41	данные отсутствуют
33	449292828	2256598.37	данные отсутствуют
33	449292828	2256598.37	данные отсутствуют
34	449308596	2256586.77	данные отсутствуют
34	449308596	2256547.43	данные отсутствуют
38	44934422	2256536.78	данные отсутствуют
39	4493711	2256565.77	данные отсутствуют
40	44931632	2256574.39	данные отсутствуют
41	449327	2256582.46	данные отсутствуют
42	4493713	2256591.75	данные отсутствуют
43	44935499	2256605.94	данные отсутствуют
44	44936954	2256611.61	данные отсутствуют
45	44937929	2256616.2	данные отсутствуют
46	4493839	2256616.2	данные отсутствуют
Средняя кадастровая стоимость (без учета кадастровых участков, находящихся в границах кадастрового участка, м)			\$
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРН
полное наименование должности			подпись
			М.П.

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок		Итого листов выписки		Итого листов выписки	
Лист №	Число листов	Итого листов выписки	Итого листов выписки	Итого листов выписки	Итого листов выписки
09/03/022	№ 09/03/022/4594/463	42	42	42	42
Кадастровый номер:		50:25:0030705:3			
№ п/п	Коды участка	Описание территории участка			Средняя рыночная стоимость участка с учетом особенностей определения кадастровой стоимости, руб.
		1	2	3	
97	449827/03	23.6573.23	земельный участок	земельный участок	земельный участок
98	449828/48	23.6583.07	земельный участок	земельный участок	земельный участок
99	449828/45	23.6569.03	земельный участок	земельный участок	земельный участок
100	449803/76	23.6569.09	земельный участок	земельный участок	земельный участок
101	449843/88	23.6571.17	земельный участок	земельный участок	земельный участок
114	449803/76	23.6543.44	земельный участок	земельный участок	земельный участок
115	449806/07	23.6560.38	земельный участок	земельный участок	земельный участок
117	449827/65	23.6544.57	земельный участок	земельный участок	земельный участок
118	449827/66	23.6548.16	земельный участок	земельный участок	земельный участок
119	449843/04	23.6565.05	земельный участок	земельный участок	земельный участок
120	449843/09	23.6565.38	земельный участок	земельный участок	земельный участок
121	449790/07	23.6561.76	земельный участок	земельный участок	земельный участок
122	449790/05	23.6563.08	земельный участок	земельный участок	земельный участок
123	449790/05	23.6563.08	земельный участок	земельный участок	земельный участок
124	449790/05	23.6563.08	земельный участок	земельный участок	земельный участок
125	449790/05	23.6563.08	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Государственный реестр недвижимости					ЮБС ЕРН
полное наименование должности					полное наименование должности
					М.П.

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок		Итого листов выписки		Итого листов выписки	
Лист №	Число листов	Итого листов выписки	Итого листов выписки	Итого листов выписки	Итого листов выписки
09/03/022	№ 09/03/022/4594/463	42	42	42	42
Кадастровый номер:		50:25:0030705:3			
№ п/п	Коды участка	Описание территории участка			Средняя рыночная стоимость участка с учетом особенностей определения кадастровой стоимости, руб.
		1	2	3	
126	449790/07	23.6553.24	земельный участок	земельный участок	земельный участок
127	449823/17	23.6544.14	земельный участок	земельный участок	земельный участок
128	449843/06	23.6543.15	земельный участок	земельный участок	земельный участок
129	449868/03	23.6548.2	земельный участок	земельный участок	земельный участок
130	449790/06	23.6550.04	земельный участок	земельный участок	земельный участок
131	449803/74	23.6555.17	земельный участок	земельный участок	земельный участок
132	449803/74	23.6556.66	земельный участок	земельный участок	земельный участок
133	449803/74	23.6562.17	земельный участок	земельный участок	земельный участок
134	449843/06	23.6559.89	земельный участок	земельный участок	земельный участок
135	449843/06	23.6563.06	земельный участок	земельный участок	земельный участок
136	449843/06	23.6563.06	земельный участок	земельный участок	земельный участок
137	449843/06	23.6563.06	земельный участок	земельный участок	земельный участок
138	449843/06	23.6563.06	земельный участок	земельный участок	земельный участок
139	449843/06	23.6563.06	земельный участок	земельный участок	земельный участок
140	449843/06	23.6563.06	земельный участок	земельный участок	земельный участок
141	449843/06	23.6563.06	земельный участок	земельный участок	земельный участок
142	449843/06	23.6563.06	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Государственный реестр недвижимости					ЮБС ЕРН
полное наименование должности					полное наименование должности
					М.П.

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок		Итого ликвидационная стоимость					
Лист №	Частота	Итого ликвидационная стоимость	Итого ликвидационная стоимость				
09:03:002	№ 09:03:002/23/03/04/463	90 231 600 231 753	90 231 600 231 753				
Квартальный помет:							
Идентификационный номер	Кварталы, м			Описание территории земельного участка	Средняя ликвидационная стоимость земельного участка, определяемая по результатам оценки, с учетом коэффициента корректировки ликвидационной стоимости земельного участка, м		
	1	2	3				
143	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
144	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
145	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
146	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
147	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
148	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
149	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
150	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
151	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
152	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
153	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
154	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
155	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
156	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
157	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
158	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
159	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
Государственный реестр недвижимости				полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок		Итого ликвидационная стоимость					
Лист №	Частота	Итого ликвидационная стоимость	Итого ликвидационная стоимость				
09:03:002	№ 09:03:002/23/03/04/463	90 231 600 231 753	90 231 600 231 753				
Квартальный помет:							
Идентификационный номер	Кварталы, м			Описание территории земельного участка	Средняя ликвидационная стоимость земельного участка, определяемая по результатам оценки, с учетом коэффициента корректировки ликвидационной стоимости земельного участка, м		
	1	2	3				
160	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
161	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
162	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
163	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
164	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
165	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
166	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
167	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
168	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
169	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
170	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
171	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
172	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
173	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
174	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
175	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
176	449870624	233855219		земельный участок	земельный участок		
Государственный реестр недвижимости				полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок		использование		
Лист № _____	Часть № <u>4.2</u>	Итого листов раздела <u>4.2</u>	Итого листов выписки _____	
09:03:022 № 09:03:022-45/04:463		99:23:0030753		
Квартальный номер:				
Идентификационный номер	Описание территории земельного участка			Средняя кадастровая стоимость территории земельного участка, определяемая по среднему значению кадастровой стоимости земельных участков, входящих в состав территории земельного участка, руб.
	1	2	3	
177	449422,65	23,3586,62	земельный участок	данные отсутствуют
178	449435,01	23,3585,62	земельный участок	данные отсутствуют
179	449434,81	23,3583,37	земельный участок	данные отсутствуют
180	449434,55	23,3583,32	земельный участок	данные отсутствуют
181	449424,07	23,3579,7	земельный участок	данные отсутствуют
182	449441,64	23,3577,75	земельный участок	данные отсутствуют
183	449354,1	23,3573,77	земельный участок	данные отсутствуют
184	44962,41	23,3574,34	земельный участок	данные отсутствуют
185	449574,29	23,3571,99	земельный участок	данные отсутствуют
186	449603,35	23,3570,95	земельный участок	данные отсутствуют
187	449606,25	23,3570,96	земельный участок	данные отсутствуют
188	449646,49	23,3568,45	земельный участок	данные отсутствуют
189	449603,99	23,3566,45	земельный участок	данные отсутствуют
190	449682,27	23,3564,54	земельный участок	данные отсутствуют
191	449706,49	23,3564,44	земельный участок	данные отсутствуют
192	449733,89	23,3562,47	земельный участок	данные отсутствуют
193	449758,77	23,3560,5	земельный участок	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости				ЮПС ЕРН
полное наименование должности				полное наименование должности
				М.П.
				подпись, фамилия

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок		использование		
Лист № _____	Часть № <u>4.2</u>	Итого листов раздела <u>4.2</u>	Итого листов выписки _____	
09:03:022 № 09:03:022-45/04:463		99:23:0030753		
Квартальный номер:				
Идентификационный номер	Описание территории земельного участка			Средняя кадастровая стоимость территории земельного участка, определяемая по среднему значению кадастровой стоимости земельных участков, входящих в состав территории земельного участка, руб.
	1	2	3	
194	449780,09	23,3559,3	земельный участок	данные отсутствуют
195	449801,04	23,3557,64	земельный участок	данные отсутствуют
196	449816,43	23,3555,26	земельный участок	данные отсутствуют
197	449837,07	23,3553,63	земельный участок	данные отсутствуют
198	449854,22	23,3551,36	земельный участок	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости				ЮПС ЕРН
полное наименование должности				полное наименование должности
				М.П.
				подпись, фамилия

ФГИС ЕПРН
полное наименование органа регистрации недвижимости

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

На основании запроса от 09.03.2023 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2023 г., сообщаем, что прилагаем выписку Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № ____ Раздела № ____ Всего листов выписки: ____
 09/03/2022 № 09/21/21/45/306/743 Всего листов выписки: ____
 Кадастровый номер: 50/23/0020175/106

Номер кадастрового выдела: 50/23/0020175
 Дата предоставления кадастрового выдела: 28.11.2012
 Данные отсутствуют

Имя присвоившего государственную учетную запись: данные отсутствуют
 Адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Сабановское

Площадь: 1697 м², 141 кв. м
 Категория номера расположения земельных участков: данные отсутствуют
 Категория номера кадастровых земельных участков: данные отсутствуют
 Категория номера объектов недвижимости, от которых образован объект недвижимости: 50/23/0020175/4
 Категория номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют

Сведения о правообладателе недвижимости: Сведения о правообладателе недвижимости отсутствуют
 Информация об актуальном кадастровом номере:

Государственный регистрационный номер: ФГИС ЕПРН
 полное наименование должности: полность, фамилия

М.П.

ФГИС ЕПРН
полное наименование органа регистрации недвижимости

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

На основании запроса от 09.03.2023 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2023 г., сообщаем, что прилагаем выписку Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № ____ Раздела № ____ Всего листов выписки: ____
 09/03/2022 № 09/21/21/45/306/743 Всего листов выписки: ____
 Кадастровый номер: 50/23/0020175/106

Категория земель: Земельный участок
 для сельскохозяйственного назначения

Виды разрешенного использования: Земельный участок для сельскохозяйственного назначения

Сведения о кадастровом выделе: Числовой Массив: Никольское, 859-10-236 от 21.12.2019 г.
 данные отсутствуют

Сведения о кадастровых объектах: данные отсутствуют

Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта специального назначения: данные отсутствуют

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством Российской Федерации предусмотрено комплексное зонирование территории: данные отсутствуют

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов культурного наследия, памятников истории и культуры: данные отсутствуют

Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра: данные отсутствуют

Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены планы изъятия территории: данные отсутствуют

Государственный регистрационный номер: ФГИС ЕПРН
 полное наименование должности: полность, фамилия

М.П.

Рисун 3.1

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

Земельный участок			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____		Всего листов выписки: _____
00:03.2023 № 09:20:21/05/3985743	Начало раздела: _____		
Кадастровый номер:	09:23:0020:252:108		
План (сросток, с/план) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор	полное наименование должности		полное наименование должности
	М.П.		Ф.И.С. Е.П.И.

Рисун 3.2

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

Земельный участок			
Лист № _____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____		Всего листов выписки: _____
00:03.2023 № 09:20:21/05/3985743	Начало раздела: _____		
Кадастровый номер:	09:23:0020:252:108		
Средняя координата точек границы земельного участка			
Номер точки	Координаты		Средняя координата точек границы земельного участка по координатным характеристикам территории земельного участка, в
	X	Y	
1	449733,34	2256777,18	
2	449704,42	2257189,36	
3	449662,09	2257189,36	
4	449677,25	2257141,86	
5	449685,49	2257043,54	
6	449667,23	22570781,7	
Средняя координата: МСК-78			
Государственный регистратор			Ф.И.С. Е.П.И.
полное наименование должности			полное наименование должности
М.П.			М.П.

ФГИС ЕПРН
полное наименование органа регистрации недвижимости

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

На основании запроса от 09.03.2023 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2023 г., сообщаем, что прилагаем выписку Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № ____ Раздела № ____ Всего листов раздела № ____ Всего листов выписки: ____
09/03/2022 № 99/21/21/45/893/867
Кадстровый номер: 50/23/002/075/153

Номер кадастрового выдела: 50/23/002/075
Дата предоставления кадастрового выдела: 08.11.2012
Имя правообладателя государственной земельной доли: данные отсутствуют
Адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софриновское
Поводка: 2/13851/1/-/40/000/0
Кладовые с стоимостью, руб.: 562/423,5
Кладовые номера расположенных в пределах кадастрового участка объектов недвижимости: данные отсутствуют
Кладовые номера объектов недвижимости, от которых образован объект недвижимости: 50/23/002/075/2
Кладовые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав территории для государственного управления: данные отсутствуют

Государственный реестр недвижимости полное наименование должности: М.П. ФГИС ЕПРН
подпись: _____
подпись, фамилия: _____

ФГИС ЕПРН
полное наименование органа регистрации недвижимости

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

На основании запроса от 09.03.2023 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2023 г., сообщаем, что прилагаем выписку Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № ____ Раздела № ____ Всего листов раздела № ____ Всего листов выписки: ____
09/03/2022 № 99/21/21/45/893/867
Кадстровый номер: 50/23/002/075/153

Категория земель: Земельный участок
Виды разрешенного использования: Для ведения сельского хозяйства
Сведения о кадастровом выделении: Числовой Массив: Инвентарный №50-10-226
Сведения о кадастровых объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия: данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством Российской Федерации, принята особая охранительная природоохранная, охранных, охотных, лесных, водных, иных территорий: данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра: данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены планы изъятия территории: данные отсутствуют

Государственный реестр недвижимости полное наименование должности: М.П. ФГИС ЕПРН
подпись: _____
подпись, фамилия: _____

Рисун 3.1

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

Земельный участок			
Лист № _____	Раздела 1	полное наименование	
04.03.2022 № 04/03/2022/05/3803867	Всего листов раздела 3.1: _____	Начало раздела: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:23:00202751:03		
План (сростек, с/план) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	М.П.
		Ф.И.С. Е.П.Н.	инициалы, фамилия

Рисун 3.2

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

Земельный участок			
Лист № _____	Раздела 3.2	полное наименование	
04.03.2022 № 04/03/2022/05/3803867	Всего листов раздела 3.2: _____	Начало раздела: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:23:00202751:03		
Сведения о характерных точках границ земельного участка			
Номер точки	Координаты	Ссылки на записи в местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	5
1	450425.64	2250757.64	данные отсутствуют
2	450416.03	2250700.96	данные отсутствуют
3	450284.66	2252706.09	данные отсутствуют
4	450279.88	2251715.16	данные отсутствуют
5	450324.68	22517472.8	данные отсутствуют
6	450002.26	22527445.59	данные отсутствуют
7	450006.7	22527328.23	данные отсутствуют
8	450014	22527273.57	данные отсутствуют
9	450035.55	22527104.79	данные отсутствуют
10	450292.73	2250680.56	данные отсутствуют
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	М.П.
		Ф.И.С. Е.П.Н.	инициалы, фамилия

Решение 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 4	исключительное
00:03:0022 № 09:02:024538931807	Всего листов: _____
Кадастровый номер:	09:03:00202751153
План (срочек, с/м) земельного участка	
Участок номер участка: 09:03:00202751153/1	
Масштаб 1: личные подсобные	
Условные обозначения:	
Государственный реестр: Единый государственный реестр недвижимости	
полное наименование до объекта	
полностью	
ФГИС ЕПН	
инициалы, фамилия	
М.П.	

Решение 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 4	исключительное
00:03:0022 № 09:02:024538931807	Всего листов: _____
Кадастровый номер:	09:03:00202751153
План (срочек, с/м) земельного участка	
Участок номер участка: 09:03:00202751153/2	
Масштаб 1: личные подсобные	
Условные обозначения:	
Государственный реестр: Единый государственный реестр недвижимости	
полное наименование до объекта	
полностью	
ФГИС ЕПН	
инициалы, фамилия	
М.П.	

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок			
Лист № _____	Рисунка № _____	Всего листов рисунка № _____	Всего листов выписки: _____
09.03.2022 № 09/20/22/45/0893/007			
Кадастровый номер:		50:25:0020755/153	

План (срезка, схема) земельного участка		Участковый номер участка: 50:25:0020755/153/3	

Матрица Единого государственного реестра недвижимости	Условные обозначения:	
Государственный регистратор	полное наименование организации	полностью
		ФГИС ЕИРН
		инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок			
Лист № _____	Рисунка № _____	Всего листов рисунка № _____	Всего листов выписки: _____
09.03.2022 № 09/20/22/45/0893/007			
Кадастровый номер:		50:25:0020755/153	

План (срезка, схема) земельного участка		Участковый номер участка: 50:25:0020755/153/4	

Матрица Единого государственного реестра недвижимости	Условные обозначения:	
Государственный регистратор	полное наименование организации	полностью
		ФГИС ЕИРН
		инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок

Лист №: Раздел 4 | Всего листов раздела 4: | Всего листов выписки: |
 00:03.2023 № 09/20/23/63/803/007 | 50/23/0020/2751/53

Кадастровый номер: 50/23/0020/2751/53

Учетный номер части земельного участка: 50/23/0020/2751/53/5

План (схематический) части земельного участка

Масштаб: 1:1000 | Плановый способ определения координат: Условная обобщенность

Государственный регистратор: М.П. | Инициалы, фамилия: |
 полномочиями должностного лица: | подпись: |
 М.П. | Ф.И.С. Е.И.И.

Раздел 4.1

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

Земельный участок

Лист №: Раздел 4.1 | Всего листов раздела 4.1: | Всего листов выписки: |
 00:03.2023 № 09/20/23/63/803/007 | 50/23/0020/2751/53

Кадастровый номер: 50/23/0020/2751/53

Учетный номер части	Площадь (кв. м)	Содержание ограничений и исключений для ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1478	Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением "О порядке установления ограничений зон объектов электросетевого хозяйства и объектов установления земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия 22.09.2015. Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением "Об установлении границей охранных зон газораспределительной сети, расположенной в Раменском муниципальном районе" № 206-ПМ от 06.10.2011, срок действия 22.05.2015
3	1478	Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением "О порядке установления ограничений зон объектов электросетевого хозяйства и объектов установления земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия 22.09.2015.
4	1478	Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Об установлении границей охранных зон в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ДЛ 110 кВ Дюмино – Сербово» № 39-П от 06.05.2011, срок действия 24.09.2021
5	1478	Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Об установлении границей охранных зон в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ДЛ 110 кВ Дюмино – Сербово» № 5641 от 02.06.2021, срок действия 28.09.2021

Государственный регистратор: М.П. | Инициалы, фамилия: |
 полномочиями должностного лица: | подпись: |
 М.П. | Ф.И.С. Е.И.И.

Рисун 4.2

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

Земельный участок		Информация об объекте недвижимости			
Лист №: Рисун 4.2	Всего листов выписки: _____	№: объект недвижимости	Всего листов выписки: _____		
09/03/2022 № 09/20/22/45/809/867	№: кадастровый номер: _____	№: кадастровый номер: _____	№: кадастровый номер: _____		
Кадастровый номер: 50:23:0020175/153					
Сведения о зарегистрированных частях земельного участка (частей) земельного участка					
Участок по кадастровому №: 1					
Участок по кадастровому №: 2					
Участок по кадастровому №: 3					
Участок по кадастровому №: 4					
Участок по кадастровому №: 5					
Номер части	Кодировка части			Описание записей по участку	Средняя кадастровая стоимость по состоянию на дату проведения оценки
	X	Y	Z		
10	450292.73	2237495.56	5	земельный участок	2237495.56
11	450322.31	2237495.56	4	земельный участок	2237495.56
11	450322.31	2237495.56	4	земельный участок	2237495.56
11	450322.31	2237495.56	4	земельный участок	2237495.56
12	450143.39	2237515.23	3	земельный участок	2237515.23
12	450143.39	2237515.23	3	земельный участок	2237515.23
12	450143.39	2237515.23	3	земельный участок	2237515.23
13	450066.78	2237536.97	2	земельный участок	2237536.97
13	450066.78	2237536.97	2	земельный участок	2237536.97
13	450066.78	2237536.97	2	земельный участок	2237536.97
14	450054.83	2237495.46	1	земельный участок	2237495.46
14	450054.83	2237495.46	1	земельный участок	2237495.46
Государственный реестр недвижимости				ФГИС ЕПН	инициалы, фамилия

Рисун 4.2

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

Земельный участок		Информация об объекте недвижимости			
Лист №: Рисун 4.2	Всего листов выписки: _____	№: объект недвижимости	Всего листов выписки: _____		
09/03/2022 № 09/20/22/45/809/867	№: кадастровый номер: _____	№: кадастровый номер: _____	№: кадастровый номер: _____		
Кадастровый номер: 50:23:0020175/153					
Сведения о зарегистрированных частях земельного участка (частей) земельного участка					
Участок по кадастровому №: 1					
Участок по кадастровому №: 2					
Участок по кадастровому №: 3					
Участок по кадастровому №: 4					
Участок по кадастровому №: 5					
Номер части	Кодировка части			Описание записей по участку	Средняя кадастровая стоимость по состоянию на дату проведения оценки
	X	Y	Z		
14	450054.83	2237495.46	1	земельный участок	2237495.46
15	450131.46	2237495.56	2	земельный участок	2237495.56
15	450131.46	2237495.56	2	земельный участок	2237495.56
15	450131.46	2237495.56	2	земельный участок	2237495.56
15	450131.46	2237495.56	2	земельный участок	2237495.56
15	450131.46	2237495.56	2	земельный участок	2237495.56
16	450104.47	2237482.69	1	земельный участок	2237482.69
16	450104.47	2237482.69	1	земельный участок	2237482.69
17	450131.46	2237495.56	2	земельный участок	2237495.56
18	450292.73	2237495.56	5	земельный участок	2237495.56
Государственный реестр недвижимости				ФГИС ЕПН	инициалы, фамилия

Рисунок 4.2

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

Земельный участок									
Лист №: Р/03/022		Участок №: 4.2		Всего листов выписки: _____		№: 09/20/22/45/809/867		Всего разделов: _____	
Кадастровый номер: 50:23:0020175/153									
Сведения о зарегистрированных частях земельного участка (частей) земельного участка									
Участок по кадастровому №: 2									
Коды объектов: М/С/З-3/									
Номер части	Корректировка, м			Описание записей по участку	Средняя квадратическая погрешность определения координат (арифметическая сумма квадратов среднеквадратических погрешностей по координатам X, Y, Z)				
	X	Y	Z						
10	450292.73	2237669.56		земельный участок	5				
11	450322.31	2237664.5		земельный участок	4				
11	450322.31	2237664.5		земельный участок	4				
11	450322.31	2237664.5		земельный участок	4				
12	450143.39	2237515.23		земельный участок	4				
12	450143.39	2237515.23		земельный участок	4				
12	450143.39	2237515.23		земельный участок	4				
13	450066.78	2237536.97		земельный участок	4				
13	450066.78	2237536.97		земельный участок	4				
13	450066.78	2237536.97		земельный участок	4				
14	450054.83	2237495.46		земельный участок	4				
14	450054.83	2237495.46		земельный участок	4				
Государственный реестр недвижимости					ФГИС ЕПН				
полное наименование должности					подпись				
					М.П.				

Рисунок 4.2

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

Земельный участок									
Лист №: Р/03/022		Участок №: 4.2		Всего листов выписки: _____		№: 09/20/22/45/809/867		Всего разделов: _____	
Кадастровый номер: 50:23:0020175/153									
Сведения о зарегистрированных частях земельного участка (частей) земельного участка									
Участок по кадастровому №: 2									
Коды объектов: М/С/З-3/									
Номер части	Корректировка, м			Описание записей по участку	Средняя квадратическая погрешность определения координат (арифметическая сумма квадратов среднеквадратических погрешностей по координатам X, Y, Z)				
	X	Y	Z						
14	450054.83	2237495.46		земельный участок	5				
15	450322.31	2237664.5		земельный участок	4				
15	450322.31	2237664.5		земельный участок	4				
15	450322.31	2237664.5		земельный участок	4				
15	450322.31	2237664.5		земельный участок	4				
15	450322.31	2237664.5		земельный участок	4				
15	450322.31	2237664.5		земельный участок	4				
16	450104.47	2237482.69		земельный участок	4				
16	450104.47	2237482.69		земельный участок	4				
17	450322.31	2237664.5		земельный участок	4				
18	450292.73	2237669.56		земельный участок	4				
Государственный реестр недвижимости					ФГИС ЕПН				
полное наименование должности					подпись				
					М.П.				

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок		по состоянию на			
Лист №: Рисун 4.2	Всего листов выписки: _____	№: объект недвижимости	_____		
09.03.2022 № 09/20/22/48/809/867	Всего разделов: _____	№: кадастровый номер:	50:23:0020756/153		
Сведения о зарегистрированном земельном участке (объекте недвижимости)					
Участок расположен в: 1					
Категория земель: 1					
Средняя кадастровая стоимость земельного участка (по состоянию на 01.01.2022): _____					
Номер точки	Координаты, м			Описание земельного участка	Средняя кадастровая стоимость земельного участка (по состоянию на 01.01.2022)
	X	Y	Z		
10	450292.73	2236690.56		земельный участок	5
11	450322.31	2237664.5		земельный участок	
11	450322.31	2237664.5		земельный участок	
11	450322.31	2237664.5		земельный участок	
12	450143.19	2237515.23		земельный участок	
12	450143.19	2237515.23		земельный участок	
12	450143.19	2237515.23		земельный участок	
13	450066.78	2237516.97		земельный участок	
13	450066.78	2237516.97		земельный участок	
13	450066.78	2237516.97		земельный участок	
14	450054.83	2237495.46		земельный участок	
14	450054.83	2237495.46		земельный участок	
Государственный регистратор: _____					
полное наименование должности: _____					
подпись: _____					
М.П. _____					
инициалы, фамилия: _____					

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок		по состоянию на			
Лист №: Рисун 4.2	Всего листов выписки: _____	№: объект недвижимости	_____		
09.03.2022 № 09/20/22/48/809/867	Всего разделов: _____	№: кадастровый номер:	50:23:0020756/153		
Сведения о зарегистрированном земельном участке (объекте недвижимости)					
Участок расположен в: 1					
Категория земель: 1					
Средняя кадастровая стоимость земельного участка (по состоянию на 01.01.2022): _____					
Номер точки	Координаты, м			Описание земельного участка	Средняя кадастровая стоимость земельного участка (по состоянию на 01.01.2022)
	X	Y	Z		
14	450054.83	2237495.46		земельный участок	5
15	450322.31	2237664.5		земельный участок	
15	450322.31	2237664.5		земельный участок	
15	450322.31	2237664.5		земельный участок	
15	450322.31	2237664.5		земельный участок	
15	450322.31	2237664.5		земельный участок	
15	450322.31	2237664.5		земельный участок	
16	450143.19	2237515.23		земельный участок	
16	450143.19	2237515.23		земельный участок	
17	450066.78	2237516.97		земельный участок	
18	450054.83	2237495.46		земельный участок	
Государственный регистратор: _____					
полное наименование должности: _____					
подпись: _____					
М.П. _____					
инициалы, фамилия: _____					

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок									
Лист №: Выдел № 4.2		Всего листов выделов: _____		№: Объект недвижимости		Всего листов выделов: _____			
09.03.2022 № 99/20/22/45/809/867		Всего разделов: _____		№: Земельный участок		59.23.00201751.153			
Кадастровый номер: _____									
Сведения о зарегистрированном земельном участке (объекте) недвижимости									
Участок недвижимости № 4									
Средняя кадастровая стоимость земельного участка (объекта) недвижимости: _____									
Итого: _____									
Номер топа	Кординаты, м			Описание записей по участку	Средняя кадастровая стоимость земельного участка (объекта) недвижимости	5			
	X	Y	Z						
10	450292.73	2236690.56		земельный участок	земельный участок				
11	450322.31	2237464.5		земельный участок	земельный участок				
11	450322.31	2237464.5		земельный участок	земельный участок				
11	450322.31	2237464.5		земельный участок	земельный участок				
12	450143.39	2237515.23		земельный участок	земельный участок				
12	450143.39	2237515.23		земельный участок	земельный участок				
12	450143.39	2237515.23		земельный участок	земельный участок				
13	450066.78	2237536.97		земельный участок	земельный участок				
13	450066.78	2237536.97		земельный участок	земельный участок				
13	450066.78	2237536.97		земельный участок	земельный участок				
14	450054.83	2237495.46		земельный участок	земельный участок				
14	450054.83	2237495.46		земельный участок	земельный участок				
Государственный реестр недвижимости						ФГИС ЕПН			

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок									
Лист №: Выдел № 4.2		Всего листов выделов: _____		№: Объект недвижимости		Всего листов выделов: _____			
09.03.2022 № 99/20/22/45/809/867		Всего разделов: _____		№: Земельный участок		59.23.00201751.153			
Кадастровый номер: _____									
Сведения о зарегистрированном земельном участке (объекте) недвижимости									
Участок недвижимости № 4									
Средняя кадастровая стоимость земельного участка (объекта) недвижимости: _____									
Итого: _____									
Номер топа	Кординаты, м			Описание записей по участку	Средняя кадастровая стоимость земельного участка (объекта) недвижимости	5			
	X	Y	Z						
14	450054.83	2237495.46		земельный участок	земельный участок				
15	450131.66	2237471.71		земельный участок	земельный участок				
15	450131.66	2237471.71		земельный участок	земельный участок				
15	450131.66	2237471.71		земельный участок	земельный участок				
15	450131.66	2237471.71		земельный участок	земельный участок				
16	45010.47	2237482.69		земельный участок	земельный участок				
16	45010.47	2237482.69		земельный участок	земельный участок				
16	45010.47	2237482.69		земельный участок	земельный участок				
17	450292.73	2236690.56		земельный участок	земельный участок				
18	450292.73	2236690.56		земельный участок	земельный участок				
Государственный реестр недвижимости						ФГИС ЕПН			

Рядок 1

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

ФГИС ЕПРН
полное наименование органа регистрации недвижимости

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

На основании запроса от 09.03.2023 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2023 г., сообщаем, что прилагаем выписку из Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № ____ Раздела № ____ Всего листов выписки: ____
09/03/2022 № 09/21/21/45/899627 Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
Кадстровый номер: 50/25/0020275/152

Категория земель: Земельный участок

Вид разрешенного использования: Для ведения сельского хозяйства

Сведения о кадастровом выделении: Земельный участок

Сведения о кадастровом выделении: Земельный участок

Сведения о кадастровом выделении: Земельный участок

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории федерального значения, территории особого экологического значения, территории особого экологического значения в Российской Федерации, территории особого экологического значения в Московской области:

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории федерального значения, территории особого экологического значения, территории особого экологического значения в Российской Федерации, территории особого экологического значения в Московской области:

Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены правила застройки территории:

Государственный реестр прав: полное наименование должности: М.П. подпись: инициалы, фамилия

ФГИС ЕПРН
полное наименование органа регистрации недвижимости

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

На основании запроса от 09.03.2023 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2023 г., сообщаем, что прилагаем выписку из Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № ____ Раздела № ____ Всего листов выписки: ____
09/03/2022 № 09/21/21/45/899627 Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
Кадстровый номер: 50/25/0020275/152

Номер кадастрового выдела: 50/25/0020275

Дата присвоения кадастрового выдела: 09.11.2012

Виде присвоения кадастрового выдела: данные отсутствуют

Адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Сабановское

Площадь: 121703 +/- 21,29 кв. м

Классификация по назначению: данные отсутствуют

Классификация по назначению: данные отсутствуют

Классификация по назначению: данные отсутствуют

Классификация по назначению: данные отсутствуют

Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены правила застройки территории:

Государственный реестр прав: полное наименование должности: М.П. подпись: инициалы, фамилия

Рядом 1

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

Земельный участок		использование	
Лист № _____	Рядом 1	Всего листов: _____	Всего листов выписки: _____
09/03/2022 № 09/02/21/45/399627		90/21/0020/751/02	
Кадастровый номер:		90/21/0020/751/02	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о приватизации и (или) включении долевой доли в общую долевую собственность граждан (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) государственной собственности или органов местного самоуправления, осуществляющих государственную или муниципальную собственность в земельном участке для государственных нужд Российской Федерации, а также для государственных нужд Московской области:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в (или) для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок, образованный из земель государственной собственности, находится во владении и (или) государственной собственности на территории населенных пунктов:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии ограничений в распоряжении земельными участками:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закрытые"		
Сведения о наличии ограничений в распоряжении земельными участками, предусмотренных законодательством Российской Федерации:	Сведения о наличии ограничений в распоряжении земельными участками, предусмотренных законодательством Российской Федерации, отсутствуют на данный объект недвижимости с даты государственного кадастрового учета.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАВНОВЕСИЕ" ИНН 79/09/0499		
Государственный регистратор:	полное наименование должности:		ФУПС ЕПРН
	подпись:		инициалы, фамилия
	М.П.		

Рядом 2

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

Земельный участок		использование	
Лист № _____	Рядом 2	Всего листов: _____	Всего листов выписки: _____
09/03/2022 № 09/02/21/45/399627		90/21/0020/751/02	
Кадастровый номер:		90/21/0020/751/02	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование "Раменский район Московской области"		
2. Вид, вид и цель государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 90/21/0020/751/02-001/45/001-2 от 21.06.2021		
3. Содержание права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4. Дата регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют		
5. Заключение государственного кадастрового учета:	данные отсутствуют		
6. Сведения о государственном кадастровом учете:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии ограничений в распоряжении земельными участками:	данные отсутствуют		
8. Сведения о наличии ограничений в распоряжении земельными участками, предусмотренных законодательством Российской Федерации:	данные отсутствуют		
9. Сведения о наличии ограничений в распоряжении земельными участками, предусмотренных законодательством Российской Федерации:	данные отсутствуют		
10. Сведения о наличии ограничений в распоряжении земельными участками, предусмотренных законодательством Российской Федерации:	данные отсутствуют		
11. Сведения о наличии ограничений в распоряжении земельными участками, предусмотренных законодательством Российской Федерации:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор:	полное наименование должности:		ФУПС ЕПРН
	подпись:		инициалы, фамилия
	М.П.		

Рисун 3.1

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

Земельный участок			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 3.1: _____	Всего листов выписки: _____
04.03.2022 № 04/03/2022/05/3899627		Начало раздела: _____	
Кадастровый номер: _____		50:23:00202751:02	
План (сросток, с/план) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют			
Государственный регистратор		полное наименование должности	
		подпись	
		М.П.	
		Ф.И.О. ЕПРН	
		инициалы, фамилия	

Рисун 3.2

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

Земельный участок				
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего листов выписки: _____	
04.03.2022 № 04/03/2022/05/3899627		Начало раздела: _____		
Кадастровый номер: _____		50:23:00202751:02		
Средства измерения координат границ земельного участка				
Система координат: МСК-78				
Номер точки	Координаты			Средняя квадратическая погрешность определения координат маркерных точек границ земельного участка, в
	X	Y	Z	
1	450014	2237273.57		данные отсутствуют
2	450067	2237328.24		данные отсутствуют
3	45006026	2237545.59		данные отсутствуют
4	4500303	2237539.53		данные отсутствуют
5	44999388	2237567.06		данные отсутствуют
6	44966579	2237660.26		данные отсутствуют
7	44970452	2237499.36		данные отсутствуют
Государственный регистратор		полное наименование должности		
		подпись		
		М.П.		
		Ф.И.О. ЕПРН		
		инициалы, фамилия		

Решение 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок			
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов решений: 4	Всего листов выписок: _____
09.03.2022	№ 09/20/21/65/3899627	№ 09/20/21/65/3899627	
Кадастровый номер:		50:23:0020751152	
План (срочек, ссыла) земель земельного участка		Учетный номер участка: 50:23:0020751152/1	
Масштаб 1: личные документы		Условные обозначения:	
Государственный реестр недвижимости		ФГИС ЕПН	
полное наименование до объекта		полностью	
		М.П.	

Решение 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок			
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов решений: 4	Всего листов выписок: _____
09.03.2022	№ 09/20/21/65/3899627	№ 09/20/21/65/3899627	
Кадастровый номер:		50:23:0020751152	
План (срочек, ссыла) земель земельного участка		Учетный номер участка: 50:23:0020751152/2	
Масштаб 1: личные документы		Условные обозначения:	
Государственный реестр недвижимости		ФГИС ЕПН	
полное наименование до объекта		полностью	
		М.П.	

Рис. 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок			
Лист № _____ Рисунок 4	исх. объект недвижимости		
09.03.2022 № 09/20/24/5/899027	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
Кадастровый номер:	50:25:0020755152		
План (срезка, схема) земельного участка			
Участковый номер участка: 50:25:0020755152.3			
Масштаб: 1:_____	Глиняные пластины	Условные обозначения:	
Государственный регистратор полное наименование должности		подпись	Ф.И.С. И.П.И. инициалы, фамилия
			М.П.

Рис. 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок			
Лист № _____ Рисунок 4	исх. объект недвижимости		
09.03.2022 № 09/20/24/5/899027	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
Кадастровый номер:	50:25:0020755152		
План (срезка, схема) земельного участка			
Участковый номер участка: 50:25:0020755152.4			
Масштаб: 1:_____	Глиняные пластины	Условные обозначения:	
Государственный регистратор полное наименование должности		подпись	Ф.И.С. И.П.И. инициалы, фамилия
			М.П.

Рисунок 3.2

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

Земельный участок

Лист №: _____ Рисунок 3.2. _____ Всего листов выписки: _____
 09.03.2022 № 09/20/22/45/007826 _____ Всего разданных: _____
 Кадастровый номер: 50:23:0090406/17824

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка

Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м

Номер точки	Координаты			Описание записанных на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	45024.47	2236799.03		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	45023	2236729.59		данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	449970	2236247.76		данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	449843.56	2236734.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	449914.36	2236761.21		данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	449880.37	2236799.56		данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	449847.8	2236799.56		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	449733.34	2236777.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	449734.51	2236791.67		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	449737.36	2236791.31		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	449770.46	2236755.13		данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	449797.69	2236750.03		данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	449818.99	2236746.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	449845.27	2236740.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	449879.78	2236731.46		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестр недвижимости
полное наименование должности: _____
 подпись: _____
 М.П. _____
 Ф.И.О. Е.П.И. _____
 инициалы, фамилия

Рисунок 3.2

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

Земельный участок

Лист №: _____ Рисунок 3.2. _____ Всего листов выписки: _____
 09.03.2022 № 09/20/22/45/007826 _____ Всего разданных: _____
 Кадастровый номер: 50:23:0090406/17824

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка

Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м

Номер точки	Координаты			Описание записанных на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
16	449822.17	2236727.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	449926.14	2236726.03		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	449861.65	2236727.55		данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	449972.47	2236733.68		данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	449887.62	2236733.98		данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	450003.77	2236733.02		данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	450017.3	2236723.92		данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	450029.12	2236713.22		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестр недвижимости
полное наименование должности: _____
 подпись: _____
 М.П. _____
 Ф.И.О. Е.П.И. _____
 инициалы, фамилия

Рисунки 4
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____
09.03.2023 № 09/20/23/05/3907826	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:23:0080806:17824	
План государственного кадастра недвижимости земельного участка: 50:23:0080806:17824/3	
Масштаб 1: личные подсобные; Условные обозначения:	
Государственный регистратор: _____	Ф.И.С. ЕГРН: _____
полное наименование должности: _____	подпись: _____
	М.П. _____

Рисунки 4.1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: _____
09.03.2023 № 09/20/23/05/3907826	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:23:0080806:17824	
Учетный номер земли	Площадь (кв. м)
1	2
3	0
Содержание ограничений в использовании или ограничении права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Единовременный план территории № МО.1.07/В-37860/4 от 20.12.2016, срок действия: 02.04.2018	
Государственный регистратор: _____	Ф.И.С. ЕГРН: _____
полное наименование должности: _____	подпись: _____
	М.П. _____

Рис. 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Связанные с зарегистрированными правами

Земельный участок		
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
60/03/2023 № 50/20/23/05/3002/3/4		
Кадастровый номер: 50/23/00100/000/1/7823		
1. Правообладатель (право-обладатели): Т.Т. Давыдов Кирилл Юрьевич		
2. Вид, видовой и доли государственной регистрации права: 2.1. Собственность, № 50/23/00000/000/1/7823-50/145/2021-2 от 22.06.2021		
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
4. Детали участка в долевой собственности: данные отсутствуют		
5. Детали участия в долевой собственности: данные отсутствуют		
6. Детали участия в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют		
7. Системно или иное решение об оценке объекта недвижимости для: данные отсутствуют		
8. Системно или иное решение государственной регистрации без движимого имущества: данные отсутствуют		
9. Права участия в создании или его заочном приобретении, во ис- пользование, владении, распоряжении, обременении права или иные права (порядок, прекращения права), обременения права или иные права участия в долевой собственности, сделки в отношении объекта недвижимости: данные отсутствуют		
10. Ограничения права без возбуждения в силу закона отсуждения третьими лицами, органами: данные отсутствуют		
11. Системно или иное решение государственной регистрации передела, прекращения, прекращения права в отношении участка из земель населенных пунктов: данные отсутствуют		
Государственный регистратор: _____		
полное наименование должности:		подпись: _____
		М.П. _____
		Ф.И.С. ЕГРН _____
		инициалы, фамилия _____

Рис. 3

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

Земельный участок		
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего листов выписки: _____
60/03/2023 № 50/20/23/05/3002/3/4		
Кадастровый номер: 50/23/00100/000/1/7823		
План (чертеж, схема) земельного участка		
Условные обозначения: _____		
Максимум 1: данные отсутствуют		
Государственный регистратор: _____		
полное наименование должности:		подпись: _____
		М.П. _____
		Ф.И.С. ЕГРН _____
		инициалы, фамилия _____

Рисунок 3.2

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

Земельный участок			
Лист № _____	Рисунок 3.2	Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
09.03.2022 № 09/20/2145/002/24	№ 09/20/2145/002/24	№ 09/20/2145/002/24	№ 09/20/2145/002/24
Кадастровый номер:	50:23:0090406:117823		

Номер точки	Координаты			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z	
1	45022,73	2356884,56		данные отсутствуют
2	45026,35	2377043,79		данные отсутствуют
3	45061,4	237271,57		данные отсутствуют
4	44970,32	2371494,56		данные отсутствуют
5	44973,34	2357771,18		данные отсутствуют
6	44987,8	2336799,36		данные отсутствуют
7	44980,37	2357968,11		данные отсутствуют
8	44984,36	2236791,21		данные отсутствуют
9	44943,46	2335754,77		данные отсутствуют
10	45070	2336717,76		данные отсутствуют
11	45053	2357228,49		данные отсутствуют
12	45064,47	2336799,03		данные отсутствуют
13	45040,33	2357914,43		данные отсутствуют
14	45065,96	2336994,74		данные отсутствуют
15	45067,28	2336868,83		данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	М.П.	Ф.И.О. Е.П.И.	подпись	Ф.И.О. Е.П.И.
-----------------------------	-------------------------------	---------	------	---------------	---------	---------------

Рисунок 3.2

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

Земельный участок			
Лист № _____	Рисунок 3.2	Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
09.03.2022 № 09/20/2145/002/24	№ 09/20/2145/002/24	№ 09/20/2145/002/24	№ 09/20/2145/002/24
Кадастровый номер:	50:23:0090406:117823		

Номер точки	Координаты			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z	
16	45007,13	2316681,4		данные отсутствуют
17	45073,34	2336676,86		данные отсутствуют
18	45007,41	2316670,2		данные отсутствуют
19	45064,68	2316648,1		данные отсутствуют
20	45103,94	2336658,77		данные отсутствуют
21	45119,68	2336649,98		данные отсутствуют
22	45168,23	2336646,79		данные отсутствуют
23	45018,4	2316647,1		данные отсутствуют
24	45031,87	2316649		данные отсутствуют
25	45020,48	2336653,24		данные отсутствуют
26	45020,6	2336650,36		данные отсутствуют
27	45024,82	2336647,39		данные отсутствуют
28	450257	2336659,87		данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	М.П.	Ф.И.О. Е.П.И.	подпись	Ф.И.О. Е.П.И.
-----------------------------	-------------------------------	---------	------	---------------	---------	---------------

Решение 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок		
Лист № _____ Раздела 4 _____	Всего листов раздела 4: _____	Всего листов выписки: _____
00:03:0023 № 50:23:00300460117823		
Кадастровый номер: 50:23:00300460117823		
План (срочек, ссыла) земель земельного участка: 50:23:00300460117823/2		
Масштаб 1: личные подсобные Условные обозначения:		
Государственный регистрационный номер Единого государственного реестра недвижимости: 50:23:00300460117823/2		
полностью, фамилия		М.П.

Решение 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок		
Лист № _____ Раздела 4 _____	Всего листов раздела 4: _____	Всего листов выписки: _____
00:03:0023 № 50:23:00300460117823		
Кадастровый номер: 50:23:00300460117823		
План (срочек, ссыла) земель земельного участка: 50:23:00300460117823/2		
Масштаб 1: личные подсобные Условные обозначения:		
Государственный регистрационный номер Единого государственного реестра недвижимости: 50:23:00300460117823/2		
полностью, фамилия		М.П.

Рубль 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок			
Лист № _____ Рубль № 4.1	Всего листов выписки: _____	лист/объект недвижимости	
09.03.2022 № 09/03/22/45/002/234	Всего разделов: _____	_____	
Кадастровый номер: _____	50:23:00904060117823		
Сведения о государственном реестре недвижимости (ЕГРН) земельного участка			
Учетный номер участка	Площадь (кв.м)	Содержание информации в кадастровом или организационном плане на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
2	365	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Раменский "Об утверждении граница охраняемой зоны изопроизводительности степи, расположенной в Раменском муниципальном районе", № 209-04 от 08.10.2011, срок действия: 23.03.2173	
4	4955	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Кадастровый план территории № МО-4-03/8-7960/4 от 20.12.2016, срок действия: 02.04.2018	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Рубль 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок					
Лист № _____ Рубль № 4.2	Всего листов выписки: _____	лист/объект недвижимости			
09.03.2022 № 09/03/22/45/002/234	Всего разделов: _____	_____			
Кадастровый номер: _____	50:23:00904060117823				
Сведения о государственном реестре недвижимости (ЕГРН) земельного участка					
Учетный номер участка	Описание записей по участку	Средние квадратические корни площади, определяющие координаты парциальной части границ земельного участка, м			5
3088.26	Средние координаты: ИСК-3:				
Номер точки	Координаты, м				
	X	Y			
1	450292,73	2256680,26	данные отсутствуют		
12	450334,47	2256709,03	данные отсутствуют		
13	450460,33	2256794,43	данные отсутствуют		
14	450553,96	2256694,74	данные отсутствуют		
15	450567,28	2256685,85	данные отсутствуют		
16	450774,13	2256681,4	данные отсутствуют		
17	450873,34	2256676,86	данные отсутствуют		
18	450872,41	2256670,2	данные отсутствуют		
19	450884,68	2256665,1	данные отсутствуют		
20	450930,94	2256683,77	данные отсутствуют		
21	450939,68	2256649,98	данные отсутствуют		
22	450968,23	2256646,79	данные отсутствуют		
23	450985,4	2256647,1	данные отсутствуют		
24	450201,87	2256649	данные отсутствуют		
25	450220,44	2256651,24	данные отсутствуют		
26	450220,6	2256650,26	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности		подпись			
		М.П.			
		инициалы, фамилия			

Рубль 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок		Информация о кадастровом номере			
Лист №	Рубль №	Итого листов раздела	Итого листов выписки		
0040.0022	№ 09/20/22/453002/24	4.2			
Кадастровый номер:		50:25:0090406:17823			
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости (объектах недвижимости)					
Участки в собственности (ИЖС-3)					
Номер точки	Кординаты, м			Описание назначения по назначению	Средняя кадастровая стоимость (средняя кадастровая стоимость земельного участка, руб.)
	X	Y	Z		
26	450242,6	2256650,36		земельный участок	данные отсутствуют
27	450242,6	2256650,36		земельный участок	данные отсутствуют
29	450242,6	2256650,36		земельный участок	данные отсутствуют
30	450242,6	2256650,36		земельный участок	данные отсутствуют
31	450242,6	2256650,36		земельный участок	данные отсутствуют
32	450242,6	2256650,36		земельный участок	данные отсутствуют
33	450242,6	2256650,36		земельный участок	данные отсутствуют
34	450242,6	2256650,36		земельный участок	данные отсутствуют
35	450242,6	2256650,36		земельный участок	данные отсутствуют
36	450242,6	2256650,36		земельный участок	данные отсутствуют
37	450242,6	2256650,36		земельный участок	данные отсутствуют
38	450242,6	2256650,36		земельный участок	данные отсутствуют
39	450242,6	2256650,36		земельный участок	данные отсутствуют

Государственный регистратор
полное наименование должности: _____
подпись: _____
М.П. _____
ФИО С. Е. Г. И. Н.

Рубль 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок		Информация о кадастровом номере			
Лист №	Рубль №	Итого листов раздела	Итого листов выписки		
0040.0022	№ 09/20/22/453002/24	4.2			
Кадастровый номер:		50:25:0090406:17823			
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости (объектах недвижимости)					
Участки в собственности (ИЖС-3)					
Номер точки	Кординаты, м			Описание назначения по назначению	Средняя кадастровая стоимость (средняя кадастровая стоимость земельного участка, руб.)
	X	Y	Z		
1	450242,73	2256650,36		земельный участок	данные отсутствуют
12	450344,77	2256709,03		земельный участок	данные отсутствуют
13	450404,33	2256709,43		земельный участок	данные отсутствуют
14	45053,96	2256694,74		земельный участок	данные отсутствуют
15	45057,28	2256686,85		земельный участок	данные отсутствуют
16	45077,13	2256681,4		земельный участок	данные отсутствуют
17	45077,34	2256676,86		земельный участок	данные отсутствуют
18	45077,41	2256670,2		земельный участок	данные отсутствуют
19	45084,68	2256665,1		земельный участок	данные отсутствуют
20	45083,94	2256683,77		земельный участок	данные отсутствуют
21	45039,68	2256649,98		земельный участок	данные отсутствуют
22	450168,23	2256646,79		земельный участок	данные отсутствуют
23	450185,4	2256647,1		земельный участок	данные отсутствуют
24	450201,87	2256649		земельный участок	данные отсутствуют
25	450220,44	2256651,24		земельный участок	данные отсутствуют
26	450230,6	2256650,36		земельный участок	данные отсутствуют

Государственный регистратор
полное наименование должности: _____
подпись: _____
М.П. _____
ФИО С. Е. Г. И. Н.

Риски 4.2

Земельный участок		Итого лотов		Итого лотов		Итого лотов	
№ 09:03/022 № 09/29/23/03/002/234		№ 09:21/001/006/17/023		№ 09:21/001/006/17/023		№ 09:21/001/006/17/023	
Итого лотов	Категория земель	Описание земельных участков			Средняя рыночная стоимость объектов недвижимости, определяемая с учетом особенностей учета рыночной стоимости земель, находящихся в границах кадастровых участков, руб.	Итого лотов	Итого лотов
		1	2	3			
26	45032416	12356650,36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	\$		
27	45032482	12356657,39	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
29	45032407	12356660,35	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
30	45032066	12356683,33	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
31	45032523	12356650,42	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
32	45032362	12356649,32	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
33	45032481	12356654,86	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
34	45032137	12356524,97	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
35	45032113	12356885,52	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
36	45032501	12356981,11	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
37	45032559	12357003,15	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
38	45032523	12357111,54	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
39	45032529	12357035,52	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
Государственный регистратор		полное наименование должности		подпись		Ф.И.С. ЕГРН	
						инициалы, фамилия	
						М.П.	



Функциональные зоны

Сущ.

План.

Жилые зоны



зона многоквартирной застройки



зона застройки индивидуальными жилыми домами

Общественно-деловые зоны



многофункциональная общественно-деловая зона



зона специализированной общественной застройки



общественно-производственная зона

Производственные зоны



производственная зона



коммунальная зона