

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «КГФУ»**



  
Берг Е.В.

## **ОТЧЕТ № 254/19**

**об оценке**

**земельных участков (7 ед.), расположенных в Раменском районе**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 02.12.2019 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 06.12.2019 г.**

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «КГФУ»**

**МОСКВА 2019**



## СОДЕРЖАНИЕ

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>  | <b>5</b>  |
| 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 .....   | 5         |
| 1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 5         |
| 1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....  | 6         |
| <b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ<br/>ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ<br/>ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>10</b> |
| <b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>  | <b>12</b> |
| 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....  | 12        |
| 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....   | 12        |
| 4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....   | 12        |
| <b>5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С<br/>КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....</b>  | <b>13</b> |
| 5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ<br>ДОГОВОР.....  | 13        |
| 5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....   | 13        |
| <b>6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И<br/>ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....</b>  | <b>14</b> |
| 6.1. Допущения.....   | 14        |
| 6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....   | 14        |
| <b>7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>   | <b>17</b> |
| 7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 17        |
| 7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ .....  | 17        |
| 7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....   | 17        |
| 7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ  | 17        |
| 7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 17        |
| 7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....   | 17        |
| <b>8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ,<br/>ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И<br/>КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b> | <b>22</b> |
| 8.1. Идентификация Объекта оценки.....  | 22        |
| 8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 23        |
| 8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....   | 24        |
| 8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И<br>КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 25        |
| <b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А<br/>ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>   | <b>26</b> |
| 9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И<br>РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....                    | 26        |
| 9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....   | 32        |
| 9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....  | 32        |
| 9.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ<br>НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....             | 36        |
| 9.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ<br>ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....  | 39        |
| 9.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ<br>ОЦЕНКИ.....  | 42        |
| <b>10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>  | <b>43</b> |
| <b>11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>   | <b>46</b> |
| 11.1. Рыночный (сравнительный) подход .....   | 50        |
| 11.2. Доходный подход.....  | 51        |
| 11.3. Затратный подход .....  | 53        |

|   |           |
|---|-----------|
| 11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА..... | 54        |
| <b>12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>65</b> |
| <b>13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                            | <b>66</b> |
| <b>14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>  | <b>67</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>     | <b>68</b> |
| 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....  | 68        |
| 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....  | 68        |
| 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....   | 68        |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>                    | <b>69</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....</b>                                | <b>73</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....</b>  | <b>78</b> |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 49/19 от 02.12.2019 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

### 1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

### 1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (7 ед.), расположенные в Раменском городском округе Московской области.

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

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

| Объект оценки    | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке |                            |                       |
|------------------|--|----------------------------|-----------------------|
|                  | Затратный подход, руб.   | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
| 50:23:0010167:29 | Не применялся  | 19 820 050                 | Не применялся         |
| 50:23:0010167:40 | Не применялся  | 15 719 350                 | Не применялся         |
| 50:23:0010167:41 | Не применялся  | 1 647 860                  | Не применялся         |
| 50:23:0010167:42 | Не применялся  | 1 647 860                  | Не применялся         |
| 50:23:0010167:43 | Не применялся  | 1 647 860                  | Не применялся         |
| 50:23:0010167:30 | Не применялся  | 15 719 350                 | Не применялся         |
| 50:23:0010167:38 | Не применялся  | 12 028 720                 | Не применялся         |

### 1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**68 231 300 (Шестьдесят восемь миллионов двести тридцать одна тысяча триста) рублей, не облагается НДС<sup>1</sup>**

В том числе:

| № п/п | Кадастровый номер | Адрес расположения  | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость (округленно), рублей |
|-------|-------------------|---|----------------|---|
| 1     | 50:23:0010167:29  | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 29 000,00      | 19 820 100                                  |
| 2     | 50:23:0010167:40  | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 23 000,00      | 15 719 400                                  |
| 3     | 50:23:0010167:41  | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 2 000,00       | 1 647 900                                   |
| 4     | 50:23:0010167:42  | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 2 000,00       | 1 647 900                                   |
| 5     | 50:23:0010167:43  | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 2 000,00       | 1 647 900                                   |

<sup>1</sup> 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.

| № п/п | Кадастровый номер | Адрес расположения   | Площадь,<br>кв.м. | Справедливая стоимость<br>(округленно), рублей |
|-------|-------------------|--|-------------------|--|
| 6     | 50:23:0010167:30  | Российская Федерация, Московская область,<br>Раменский городской округ | 23 000,00         | 15 719 400                                     |
| 7     | 50:23:0010167:38  | Российская Федерация, Московская область,<br>Раменский городской округ | 17 600,00         | 12 028 700                                     |

### 1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 49/19 от 02.12.2019 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 01.11.1998 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 01.11.1998 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 01.11.1998 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

|   |   |
|---|---|
| <b>Объект оценки</b>  | Земельные участки (7 ед.), расположенные в Раменском городском округе Московской области.   |
| <b>Имущественные права на объект оценки</b>   | Имущественные права на объект оценки – Право собственности.<br>Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «МАССТРОЙ» ИНН: 7715249302.<br>Ограничение (обременение) права: не зарегистрировано.   |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>     | Пообъектно в разделе 8.3, «Количественные и качественные характеристики объекта оценки»   |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b> | Право собственности<br>Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»:<br>«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».<br>На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.<br>Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.  |
| <b>Цели и задачи проведения оценки:</b>   | Определение справедливой стоимости Объекта оценки.  |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>   | 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».   |
| <b>Вид определяемой стоимости объекта оценки</b>  | Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).   |
| <b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>  | Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.   |
| <b>Используемые в Отчете стандарты оценки</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.</li> <li>• Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.</li> <li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</li> </ul> |
| <b>Дата определения стоимости</b>   | 02.12.2019 г.   |
| <b>Дата осмотра (обследования) объекта оценки:</b>  | 02.12.2019 г.   |
| <b>Срок проведения работ</b>  | 02.12.2019 г. – 06.12.2019г.  |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</li> </ol>  |

### **3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Организационно-правовая форма    | Общество с ограниченной ответственностью                |
| Полное наименование              | ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля – рентный»  |
| Место нахождения                 | 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 20, стр. 2 |
| ОГРН                             | 1147746006583   |
| Дата присвоения ОГРН             | 10.01.2014  |
| Дата государственной регистрации | 10.01.2014  |

### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

|   |   |
|---|---|
| Фамилия Имя Отчество  | Давыдов Александр Владимирович  |
| Дополнительные сведения об оценщике   | Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2<br>Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru  |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков  | Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.   |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности   | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003025-1 от 07 февраля 2018 года. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика   | Ответственность оценщика застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004618 от 7 апреля 2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.  |
| Стаж работы в оценочной деятельности, лет   | 10  |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки  | Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.  |
| Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки   | а) сбор информации об объекте оценки;<br>б) анализ рынка объекта оценки;<br>в) определение стоимости объекта оценки;<br>г) формирование отчёта об оценке.   |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки | Иные специалисты не привлекались.   |

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

|   |   |
|---|---|
| Организационно-правовая форма                                   | Общество с ограниченной ответственностью  |
| Полное наименование   | Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»  |
| Место нахождения  | 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/776/90018/7 от 17 марта 2017 г., период страхования: с 30 марта 2017 г. по 29 марта 2020 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. |

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

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

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 01.11.1998 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 01.11.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

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

### **6.1. Допущения**

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

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

### **6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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



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



## 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 01.11.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

### 7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

### 7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

### 7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

### 7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

|  |  |
|--|--|
| <b>Объект Оценки</b>                     | К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте                                    |
| <b>Цена</b>                              | Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки  |
| <b>Стоимость Объекта Оценки</b>          | Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» |
| <b>Итоговая стоимость Объекта Оценки</b> | Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке        |

|   |   |
|---|---|
| <b>Подход к оценке</b>  | Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке |
| <b>Дата определения стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)</b> | Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки   |
| <b>Допущение</b>  | Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки   |
| <b>Объект-аналог</b>  | Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость  |
| <b>Сравнительный подход</b>   | Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами  |
| <b>Доходный подход</b>  | Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки  |
| <b>Затратный подход</b>   | Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний   |

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

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

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

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

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

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

### Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

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

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

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

### Термины по данным сайта [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru):

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Денежный поток</b>  | Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества |
| <b>Дисконтирование</b> | Расчет й стоимости будущих денежных потоков                                 |

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

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

|   |  |
|---|--|
| <b>Активный рынок</b>                                 | Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.   |
| <b>Затратный подход</b>                               | Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производимой способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).  |
| <b>Входная цена</b>                                   | Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.   |
| <b>Выходная цена</b>                                  | Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.   |
| <b>Ожидаемый поток денежных средств</b>               | Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.  |
| <b>Справедливая стоимость</b>                         | 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.   |
| <b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b> | Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.   |
| <b>Доходный подход</b>                                | Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.   |
| <b>Исходные данные</b>                                | Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:<br>риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.  |
| <b>Исходные данные 1 Уровня</b>                       | Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.  |
| <b>Исходные данные 2 Уровня</b>                       | Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.   |
| <b>Исходные данные 3 Уровня</b>                       | Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.  |
| <b>Рыночный подход</b>                                | Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.  |
| <b>Подтверждаемые исходные данные</b>                 | <b>рынком</b> Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.   |
| <b>Участники рынка</b>                                | Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:<br>Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.<br>Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.<br>Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.<br>Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции. |

|  |  |
|--|--|
| <b>Наиболее выгодный рынок</b>         | Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.   |
| <b>Риск невыполнения обязательств</b>  | Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.  |
| <b>Наблюдаемые исходные данные</b>     | Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.  |
| <b>Операция на добровольной основе</b> | Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).  |
| <b>Основной рынок</b>                  | Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.   |
| <b>Премия за риск</b>                  | Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».   |
| <b>Затраты по сделке</b>               | Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:<br>Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее.<br>Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5). |
| <b>Транспортные расходы</b>            | Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.  |
| <b>Единица учета</b>                   | Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.  |
| <b>Ненаблюдаемые исходные данные</b>   | Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.   |

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

### 8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (7 ед.), расположенные в Раменском городском округе Московской области.

**Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки**

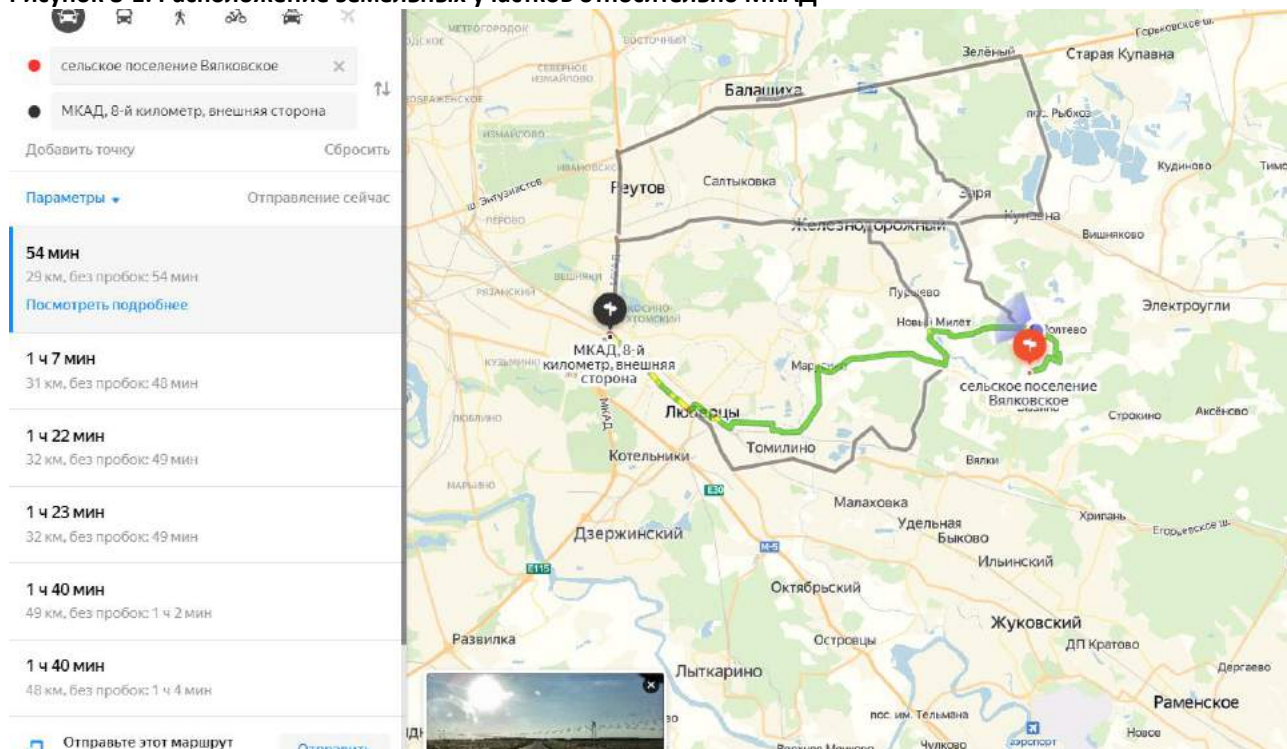
| Характеристика  | Показатель  | Источник информации  |
|---|---|--|
| <b>Общие сведения</b>   |   |  |
| Адрес объекта   | Московская область, Раменский городской округ                       |  |
| Вид права   | Право собственности   |  |
| Субъект права:  | Общество с ограниченной ответственностью «МАССТРОЙ»                 | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. |
| Категория земель  | Земли населенных пунктов  |  |
| Вид разрешенного использования (целевое назначение)   | Жилищное строительство  |  |
| <b>Описание</b>   |   |  |
| Рельеф участка  | Ровный  | Данные визуального осмотра   |
| Ближайшие шоссе   | Новорязанское   | Яндекс карты<br>( <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )        |
| Удаление от МКАД  | 29 км.  |  |
| Инженерные коммуникации   | Не заведены на участки  | Данные визуального осмотра   |
| Подъездные пути   | Асфальтированная дорога   |  |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки | Нет   | Данные визуального осмотра   |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость  | Нет   |  |
| Сведения об износе (устаревании)  | Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости |  |

Источник: составлено Оценщиком

## 8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**Рисунок 8-1. Расположение земельных участков относительно МКАД**



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

Раменский район — упразднённые административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юго-востоке центральной части Московской области России. Расстояние до Москвы — 51 км.

Административный центр — город Раменское.

4 мая 2019 года Раменский муниципальный район был упразднён, а все входившие в него городские и сельские поселения объединены в новое единое муниципальное образование — Раменский городской округ.

28 июня 2019 года Раменский район как административно-территориальная единица области был упразднён, а вместо него была образована новая административно-территориальная единица — город областного подчинения Раменское с административной территорией.

Площадь района составляет 1397,46 км<sup>2</sup>.

Район граничит на северо-западе с городским округом Люберцы и Ленинским районом, на севере — с городскими округами Балашиха, Богородским, Электросталь и Павловский Посад, на востоке — с Орехово-Зуевским городским округом и Воскресенским районом, с юга — с городским округом Ступино, с юго-востока — с городским округом Домодедово, с северо-запада — с городским округом Лыткарино, и со всех сторон ограничивает территорию городских округов Бронницы и Жуковский.

На территории района расположен город Раменское, а также 5 посёлков городского типа. До

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

муниципальной реформы в состав района входило 26 сельских округов. В его 250 населённых пунктах проживают 223,7 тыс. человек. Город Бронницы и Жуковский, не входящие в состав муниципального района, имеют статус городов областного подчинения с 1992 и 1952 года соответственно.

Основные реки — Москва, Пахра, Пехорка, Гжелка, Дорка, Македонка, Хрипань, Чернавка, Быковка, Куниловка.

### 8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

| № п/п | Объект права, категория, вид разрешенного использования  | Адрес объекта  | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Инженерные коммуникации |
|-------|--|--|-------------------|----------------|-------------------------|
| 1     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Жилищное строительство | установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: жилой дом. Участок находится примерно в 361м относительно ориентира по направлению на северо-запад.<br>Почтовый адрес ориентира: сельское поселение Вялковское, д. Копнино, ул.Речная, участок №3 | 50:23:0010167:29  | 29 000,00      | Не заведены на участок  |
| 2     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Жилищное строительство | установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: жилой дом. Участок находится примерно в 385м относительно ориентира по направлению на северо-запад.<br>Почтовый адрес ориентира: сельское поселение Вялковское, д. Копнино, ул.Речная, участок №2 | 50:23:0010167:40  | 23 000,00      | Не заведены на участок  |
| 3     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Жилищное строительство | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д. Копнино, участок № 5   | 50:23:0010167:41  | 2 000,00       | Не заведены на участок  |
| 4     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Жилищное строительство | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д. Копнино, участок № 7   | 50:23:0010167:42  | 2 000,00       | Не заведены на участок  |
| 5     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Жилищное строительство | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д. Копнино, участок № 2   | 50:23:0010167:43  | 2 000,00       | Не заведены на участок  |
| 6     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Жилищное строительство | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д. Копнино, ул. Речная, участок №3  | 50:23:0010167:30  | 23 000,00      | Не заведены на участок  |
| 7     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Жилищное строительство | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д.Копнино, ул.Дальняя, участок № 6  | 50:23:0010167:38  | 17 600,00      | Не заведены на участок  |

Источник: составлено Оценщиком<sup>3</sup>

**Текущее состояние:** По состоянию на дату оценки земельные участки не используются собственником, коммуникации не заведены на участки.

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

**Субъект права:** Общество с ограниченной ответственностью «МАССТРОЙ»

**Имущественные права на объект оценки:** Право собственности.

**Наличие обременений:** Не зарегистрировано.

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

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

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

<sup>3</sup> На основании схемы предоставленной Заказчиком.



(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**

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

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

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

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

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

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильного и сильного государства, способного обеспечить безопасность и законность, предпринимательскую свободу, охрану собственности, благоприятную финансово-кредитную и налоговую политику, рост доходов своего населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальное противостояние между странами по линии обладания природными ресурсами, научными достижениями, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают крупнейший мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии и мировые достижения науки. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

В условиях исторически сложившейся экономической и политической экспансии Запада против России (Российской Империи, СССР), которая продолжилась и после распада СССР в девяностых годах 20-го века, что выразилось в создании (путем подкупа элит, «цветных» революций) в приграничных с Россией странах русофобских зависимых от США национальных режимов, включении их в состав откровенно враждебного России военного блока НАТО, притеснении русских, запрете русского языка, Россия была вынуждена укреплять свою государственность. Бомбежки несогласных с Западом Ирака, Югославии, Ливии показали необходимость срочного укрепления обороноспособности.

Борьба индустриально развитых стран (США, Западная Европа, Япония) за контроль над мировыми энергетическими, технологическими и интеллектуальными ресурсами, доминирование на глобальных рынках доллара США и использование его в качестве инструмента экономического, политического давления на конкурентов, с одной стороны, и становление независимых государств Азии, Африки и Латинской Америки, высокие темпы развития Китая и Индии, восстановление России, её экономики и оборонного потенциала в последние 20 лет, с другой стороны, привели к

небывалому противостоянию между этими двумя группами стран. В условиях такой конфронтации ядерный паритет России и Запада является единственным фактором, сдерживающим США от расправы с несогласными. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях безопасности и мира страна способна развивать международные экономические связи и свою экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности, на многоукладности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставил работать прибыльно, освободив экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов и военно-технической продукции. Даже в условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,

- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов свидетельствует о преодолении внешнего давления и усиливает значение России в мире.

Положительное голосование 25 июня по возвращению представительства России в ПАСЕ показало необходимость её участия в европейских делах, а прошедший 27-28 июня саммит G20 в Осаке, где президент России провел двухсторонние переговоры с главами ключевых стран мира (США, Великобритания, Франция, Республика Корея, ЮАР, Саудовская Аравия, Египет, Китай, Германия, Турция, Индия) впервые продемонстрировал отсутствие абсолютного доминирования США и значимое участие на этом форуме России. По окончании саммита состоялись полноформатные переговоры с Японией, по итогам которых было подписано несколько важных соглашений в области энергетики, медицины, связи, туризма. Уже сейчас в России работают около 270 японских компаний, товарооборот между странами за 2018г. увеличился на **17%**, а за первые четыре месяца 2019г. на **+7%**. Страны ОПЕК с участием России 2 июля в Вене подписали соглашение о продлении регулирования добычи нефти на следующие 9 месяцев, что позволит держаться цене нефти Brent не ниже 60 долл./барр., и что вполне комфортно для российского бюджета и экономики.

Расширение внешних связей, развитие инфраструктуры, реализация энергетических проектов, неизбежно благоприятно отразятся в дальнейшем и на макроэкономике, и на доходах населения и бизнеса, и, соответственно, на рынке недвижимости.

#### Основные экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах)

|   | Май<br>2019 г.        | В % к                |                      | Январь-<br>май<br>2019 г.<br>в % к<br>январю-<br>маю<br>2018 г. | Справочно                       |                    |   |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|---|---------------------------------|--------------------|---|
|   |                       | маю<br>2018 г.       | апрелю<br>2019 г.    |   | май 2018 г.<br>в % к<br>2017 г. | апрелю<br>2018 г.  | январь-<br>май<br>2018 г.<br>в % к<br>январю-<br>маю<br>2017 г. |
| Валовой внутренний продукт,<br>млрд рублей  | 24487,1 <sup>1)</sup> |                      |                      | 100,5 <sup>2)</sup>   |                                 |                    | 101,9 <sup>3)</sup>   |
| Индекс промышленного<br>производства <sup>4)</sup>  |                       | 100,9                | 97,9                 | 102,4   | 103,7                           | 101,5              | 103,2   |
| Продукция сельского хозяйства,<br>млрд рублей   | 352,8                 | 101,0                | 111,6                | 101,2   | 102,2                           | 111,9              | 102,3   |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км   | 477,2                 | 101,1                | 100,3                | 102,1   | 102,8                           | 101,7              | 103,1   |
| в том числе<br>железнодорожного транспорта  | 224,5                 | 102,3                | 100,0                | 102,7   | 104,6                           | 101,5              | 104,8   |
| Оборот розничной торговли,<br>млрд рублей   | 2688,9                | 101,4                | 101,3                | 101,7   | 102,9                           | 101,6              | 102,8   |
| Объем платных услуг населению,<br>млрд рублей   | 803,1                 | 99,7                 | 96,9                 | 101,1   | 103,1                           | 98,7               | 102,6   |
| Внешнеторговый оборот,<br>млрд долларов США   | 57,6 <sup>5)</sup>    | 101,2 <sup>6)</sup>  | 100,3 <sup>7)</sup>  | 99,7 <sup>8)</sup>  | 128,4 <sup>6)</sup>             | 97,6 <sup>7)</sup> | 123,5 <sup>8)</sup>   |
| в том числе:  |                       |                      |                      |   |                                 |                    |   |
| экспорт товаров   | 35,7                  | 99,1                 | 97,7                 | 100,0   | 137,9                           | 98,1               | 126,7   |
| импорт товаров  | 22,0                  | 104,7                | 104,7                | 99,0  | 114,9                           | 96,9               | 118,2   |
| Инвестиции в основной капитал,<br>млрд рублей   | 2635,1 <sup>9)</sup>  |                      |                      | 100,5 <sup>2)</sup>   |                                 |                    | 103,8 <sup>3)</sup>   |
| Индекс потребительских цен  |                       | 105,1                | 100,3                | 105,2   | 102,4                           | 100,4              | 102,3   |
| Индекс цен производителей<br>промышленных товаров <sup>4)</sup>                               |                       | 108,6                | 101,8                | 109,9   | 112,0                           | 103,9              | 107,0   |
| Реальные располагаемые<br>денежные доходы <sup>10)</sup>                                      |                       |                      |                      | 97,7 <sup>2)</sup>  |                                 |                    | 101,4 <sup>3),11)</sup>   |
| Среднемесячная начисленная<br>зарплата работников<br>организаций:                             |                       |                      |                      |   |                                 |                    |   |
| номинальная, рублей   | 48510 <sup>12)</sup>  | 108,1 <sup>12)</sup> | 101,0 <sup>12)</sup> | 107,3 <sup>12)</sup>  | 110,2                           | 101,3              | 111,6   |
| реальная  |                       | 102,8 <sup>12)</sup> | 100,7 <sup>12)</sup> | 102,0 <sup>12)</sup>  | 107,6                           | 100,9              | 109,1   |
| Общая численность безработных<br>(в возрасте 15 лет и старше),<br>млн человек                 | 3,4 <sup>13)</sup>    | 94,3                 | 95,7                 | 94,4  | 91,5                            | 97,2               | 91,4  |
| Численность официально<br>зарегистрированных безработных<br>(по данным Роструда), млн человек | 0,8                   | 106,3                | 95,0                 | 102,4   | 86,7                            | 96,4               | 86,3  |

Общая динамика развития экономики в 2019 году положительная.

**Годовая инфляция** по итогам мая 2019г. составила +5,1% г/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте ВВП на фоне относительно низкой предпринимательской и потребительской активности. Незначительный рост инфляции стимулирует потребление и в целом - экономику.

Рост **промышленного производства** за январь-май 2019г. к аналогичному периоду 2018 года в сопоставимых ценах составил +2,4%, **в сельскохозяйственной отрасли** - +1,2%, **грузооборота** - +2,1%, **розничного товарооборота** - +1,7%. **Внешнеторговый оборот** показал снижение на -0,3% по сравнению с 1 кв. 2018г. (из-за высокой базы 2018г.+23,5%).

В январе-апреле 2019г. **сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил 5454,5 млрд рублей, что на 51,4% больше января-апреля 2018г. В строительстве – 48,9 млрд. руб. (+ в 5,8 раза).

**Реальная заработная плата** по стране (с учетом инфляции) повысилась на 2%.

Реальные располагаемые доходы (за вычетом налогов и платежей по кредитам и страхованию) снизились в целом на 2,3%, что связано с ростом расходов населения по обслуживанию кредитов. Учитывая добровольность кредитования, данный показатель характеризует, скорее, рост кредитования населения и кредитной нагрузки, нежели динамику экономики. В то же время, рост кредитования положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для экономного потребления, рационального использования ресурсов, роста эффективности труда (производства).

**Ключевая ставка** снижена Банком России 17.06.2019г. до 7,5% годовых. Высокая ставка призвана сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту и наоборот. Поэтому сегодня такой уровень ставки вполне сбалансирован. По мере роста производства возможно большее снижение ключевой ставки.

**Счета, банковские депозиты и вклады** в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.06.2019 г. всего составили 61,7 трлн. руб. (+14,9% к 01.01.2018г.), в том числе физических лиц – 28,8 трлн. руб. (+10,8% к 01.01.2018г.).

**Кредиты** нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте на 01.06.2019 года: – 33,6 трлн. руб. (+11,2% по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная 2,6 трлн.руб. (+7,7% от задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.06.2019 года - 16,1 трлн. руб. (+32,0% по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (-9,5% по сравнению с 01.01.2018г.), составив 5,0 % от задолженности).

Т.о. в банковской сфере тенденции в целом положительные; 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Значительно растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса и поддерживает рост экономики. Вместе с тем, высокие темпы роста кредитной задолженности на фоне низкого роста доходов организаций и физических лиц в дальнейшем повышают риск невозвратов, что обязывает банки усилить требования к качеству кредитов.

Итогом **исполнения федерального бюджета** за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.05.2019 г. исполнение по доходам составило 31,9%, профицит – 1,776 трлн.руб.

**Государственные целевые программы.** На 03.07.2019 года в России реализуются 43 государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического,

государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 60% Федерального бюджета в сумме 9060,4 млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

**Золотовалютные резервы** Российской Федерации на 21.06.2019 составили 510,2 млрд долл. США (+11,7% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

**В строительстве.** Объем СМР за период январь-май 2019г. составил 2740,8 млрд. руб. (+0,1% г/г). Введено в действие 24,2 млн. кв.м. общей площади жилых помещений (+2% г/г).



Снижение строительной активности в 2015-2018 гг. объяснимо уменьшением спроса на жилье на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционного и покупательского пессимизма, на фоне негатива в некоторых СМИ о санкциях Запада и, якобы, изоляции России. В то же время, стабильный экономический рост и государственная поддержка (госпрограммы развития жилищного кредитования, льготы при ипотечном кредитовании и другие госпрограммы развития экономики, способствующие росту доходов населения и бизнеса) обуславливают коррекцию и баланс цен на рынке недвижимости:

**Динамика ввода в действие жилых домов<sup>1)</sup>  
в % к среднемесячному значению 2016г.**



*1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+".  
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена*

### Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья в Российской Федерации в 2014-2018гг.

на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади



### Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

**Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста** даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

Период 2018 - начало 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдали в период 2014-2017 годах. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие товары и снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Драйвером роста, как и ранее, являются крупные и средние города.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок низко рискованным и снизят ставки банковского финансирования.

Источники:

1. [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2019/info/oper-04-2019.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-04-2019.pdf),
2. [http://www.gks.ru/bgd/free/B04\\_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm](http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm),
3. <https://www.cbr.ru/>,
4. [https://www.minfin.ru/ru/performance/public\\_debt/external/structure/](https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/),
5. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetrov/federalnyj-byudzhets/1020/>,
6. [http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/19989/obs\\_201.pdf](http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/19989/obs_201.pdf),
7. [https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/19777/obs\\_200.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/19777/obs_200.pdf),
8. [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/vvp/ocenka-vvp.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm).

## 9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

**Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости**

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

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок Жилищное строительство, по документу: Бытовое обслуживание, 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.<sup>4</sup>

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

<sup>4</sup> <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

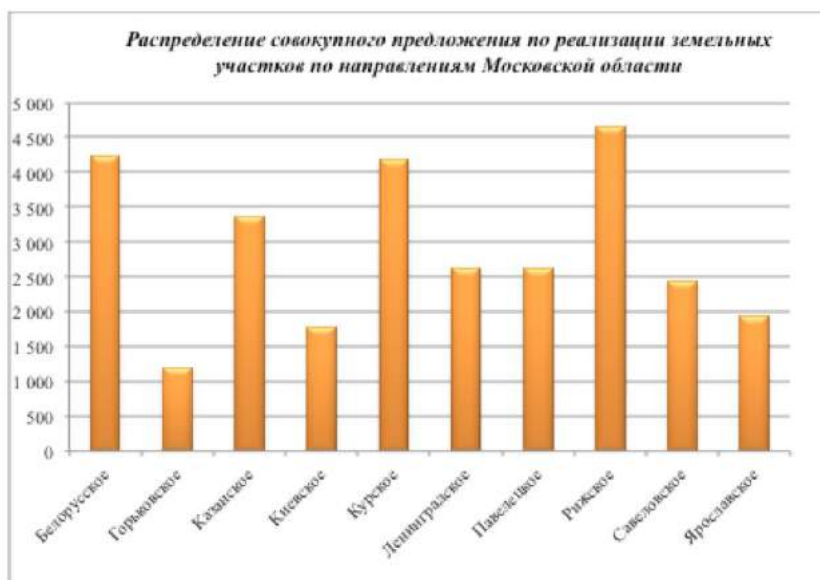


**Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям**



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

**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                                      | 230 932                   | 83 403           |
| 6     | Ленинградское | 478 385                         | 137 717                   | 56 723           | 620 311                         | 149 017                   | 75 193           | 462 385                                      | 219 942                   | 104 960          |
| 7     | Павелецкое    | 383 447                         | 147 208                   | 64 374           | 355 801                         | 115 875                   | 47 910           | 413 756                                      | 165 614                   | 67 584           |
| 8     | Рижское       | 772 892                         | 425 888                   | 99 662           | 1 162 335                       | 441 649                   | 82 986           | 910 316                                      | 328 139                   | 67 127           |
| 9     | Савельевское  | 445 261                         | 148 427                   | 44 362           | 686 260                         | 209 772                   | 68 741           | 589 896                                      | 165 149                   | 99 203           |
| 10    | Ярославское   | 484 812                         | 189 384                   | 60 873           | 507 429                         | 197 830                   | 79 934           | 642 289                                      | 190 038                   | 56 846           |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| № | Источник информации   | Место нахождения   | Шоссе         | Категория земель         | Разрешенное использование | Передаваемые права | Площадь участка, сот. | Цена предложения, руб. | Стоимость предложения за 1 сотку, руб. |
|---|---|--|---------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|--|
| 1 | <a href="https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/">https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/</a> | Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район                           | Новорязанское | земли населенных пунктов | ИЖС                       | Собственность      | 15                    | 1900000                | 126667                                 |
| 2 | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6896500/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6896500/</a>   | Московская область, Раменский городской округ, Вялковское с/пос, Копнино деревня   | Новорязанское | земли населенных пунктов | ИЖС                       | Собственность      | 80,16                 | 4050000                | 50524                                  |
| 3 | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/204896781/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/204896781/</a>   | Московская область, Раменский городской округ, Полушкино деревня, ул. Ясная поляна | Новорязанское | земли населенных пунктов | ИЖС                       | Собственность      | 14                    | 2700000                | 192857                                 |
| 4 | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/219271292/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/219271292/</a>   | Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское с/пос                   | Новорязанское | земли населенных пунктов | ИЖС                       | Собственность      | 13,44                 | 800000                 | 59524                                  |

| №  | Источник информации   | Место нахождения   | Шоссе         | Категория земель         | Разрешенное использование | Передаваемые права | Площадь участка, сот. | Цена предложения, руб. | Стоимость предложения за 1 сотку, руб. |
|----|---|--|---------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|--|
| 5  | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/211097284/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/211097284/</a> | Московская область, Раменский городской округ, Дубовая Роща поселок, 9-й квартал               | Новорязанское | земли населенных пунктов | ИЖС                       | Собственность      | 6                     | 1000000                | 166667                                 |
| 6  | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203449777/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203449777/</a> | Московская область, Раменский городской округ, Сафоново деревня, ул. Дачная                    | Новорязанское | земли населенных пунктов | ИЖС                       | Собственность      | 11                    | 1000000                | 90909                                  |
| 7  | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157876402/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157876402/</a> | Московская область, Раменский городской округ, Малиновка коттеджный поселок                    | Новорязанское | земли населенных пунктов | ИЖС                       | Собственность      | 13,23                 | 1100000                | 83144                                  |
| 8  | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/221150979/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/221150979/</a> | Московская область, Раменский городской округ, Сафоново деревня                                | Новорязанское | земли населенных пунктов | ИЖС                       | Собственность      | 10,7                  | 1100000                | 102804                                 |
| 9  | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/213853520/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/213853520/</a> | Московская область, Раменское, р-н Северный, Раменье микрорайон                                | Новорязанское | земли населенных пунктов | ИЖС                       | Собственность      | 15                    | 1500000                | 100000                                 |
| 10 | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/202036628/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/202036628/</a> | Московская область, Раменский городской округ, Малиновка коттеджный поселок                    | Новорязанское | земли населенных пунктов | ИЖС                       | Собственность      | 15                    | 1400000                | 93333                                  |
| 11 | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157789035/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157789035/</a> | Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское с/пос, Малиновка коттеджный поселок | Новорязанское | земли населенных пунктов | ИЖС                       | Собственность      | 31                    | 5000000                | 161290                                 |
| 12 | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/169647263/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/169647263/</a> | Московская область, Раменский городской округ, Вялковское с/пос, Устиновка деревня             | Новорязанское | земли населенных пунктов | ИЖС                       | Собственность      | 673                   | 62000000               | 92125                                  |

| №  | Источник информации   | Место нахождения   | Шоссе         | Категория земель         | Разрешенное использование | Передаваемые права | Площадь участка, сот. | Цена предложения, руб. | Стоимость предложения за 1 сотку, руб. |
|----|---|--|---------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|--|
| 13 | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/222339383/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/222339383/</a>   | Московская область, Раменский городской округ, Вялковское с/пос, Устиновка деревня | Новорязанское | земли населенных пунктов | ИЖС                       | Собственность      | 673                   | 64000000               | 95097                                  |
| 14 | <a href="https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_derevnya_aksenovo_ramenskiy_rayon_ul_r_yabinovaya_d_7_227805345/">https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_derevnya_aksenovo_ramenskiy_rayon_ul_r_yabinovaya_d_7_227805345/</a>   | Московская область, Раменский городской округ, д. Аксеново, ул. Рябиновая          | Новорязанское | земли населенных пунктов | ИЖС                       | Собственность      | 213                   | 23430000               | 110000                                 |
| 15 | <a href="https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_strokino_ramenskiy_rayon_ulica_centralnaya_d_128_6818455688/">https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_strokino_ramenskiy_rayon_ulica_centralnaya_d_128_6818455688/</a> | Московская область, Раменский городской округ, Строкино, улица Центральная, 128    | Новорязанское | земли населенных пунктов | ИЖС                       | Собственность      | 100                   | 10500000               | 105000                                 |

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.  | 50 524  |
| Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 192 857 |

Источник: расчет Оценщика

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

## 9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

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

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

### *Условия сделки (корректировка на торг, уторгование)*

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого опубликованы в справочнике «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №23), скидки на торг для земельных участков в Московской области имеет следующие значения:

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг

Таблица 13.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Населенный пункт                     | Жилая        |              | Торговая   |               | Офисная      |                 | Производственно-складская |               | Земельные участки |
|--------------------------------------|--------------|--------------|------------|---------------|--------------|-----------------|---------------------------|---------------|-------------------|
|                                      | Аренда       | Продажа      | Аренда     | Продажа       | Аренда       | Продажа         | Аренда                    | Продажа       |                   |
| Небольшие города и населенные пункты |              |              |            |               |              |                 |                           |               |                   |
| Московская область                   | 5-7<br>(6,5) | 9-11<br>(10) | 6-8<br>(7) | 10-14<br>(12) | 6-9<br>(7,5) | 10-11<br>(10,5) | 8-10<br>(9)               | 12-14<br>(13) | 12-14<br>(13)     |

### *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%                                      | -33%    | -55%    | < -67%  | < -67%   | < -67%    | < -67%    | < -67%    |
| 21 - 40                                  | 49%                                     | 0%      | -32%    | -54%    | < -67%   | < -67%    | < -67%    | < -67%    |
| 41 - 60                                  | 120%                                    | 48%     | 0%      | -32%    | -54%     | < -67%    | < -67%    | < -67%    |
| 61 - 80                                  | > 200%                                  | 118%    | 48%     | 0%      | -32%     | -54%      | < -67%    | < -67%    |
| 81 - 100                                 | > 200%                                  | > 200%  | 118%    | 48%     | 0%       | -32%      | -54%      | < -67%    |
| 101 - 120                                | > 200%                                  | > 200%  | > 200%  | 118%    | 48%      | 0%        | -32%      | -54%      |
| 121 - 140                                | > 200%                                  | > 200%  | > 200%  | > 200%  | 118%     | 48%       | 0%        | -32%      |
| 141 - 160                                | > 200%                                  | > 200%  | > 200%  | > 200%  | > 200%   | 118%      | 48%       | 0%        |

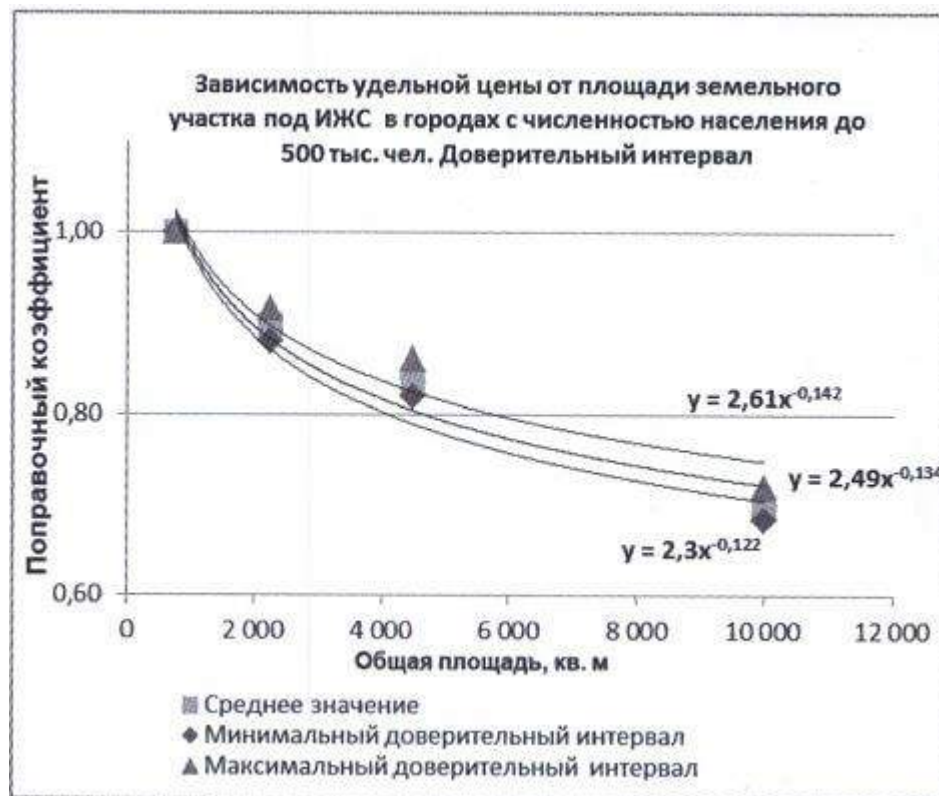
### Площадь земельного участка

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-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 1

| Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. |        |           |           |            |        |
|---|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м   | аналог |           |           |            |        |
|   | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки <1500   | 1,00   | 1,06      | 1,16      | 1,25       | 1,29   |
| 1500-3000   | 0,95   | 1,00      | 1,10      | 1,19       | 1,22   |
| 3000-6000   | 0,86   | 0,91      | 1,00      | 1,08       | 1,11   |
| 6000-10000  | 0,80   | 0,84      | 0,93      | 1,00       | 1,03   |
| >10000  | 0,78   | 0,82      | 0,90      | 0,97       | 1,00   |

Так же в справочнике предоставлена зависимость цены от площади земельного участка





### 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. |
|-------------------|------------------|--|--|

### Индивидуальные характеристики

В зависимости от формы продаваемых участков - участки треугольной формы могут продаваться со скидкой до 50% цены, участки изрезанной нестандартной формы могут терять до 80% своей стоимости.<sup>5</sup>

на Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка - корректировки на 01.01.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**

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, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета **СтарРент** на основе актуальных рыночных данных.

| Группа   | Характеристика формы и рельефа участка  | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|--|---|----------------|-----------------|------------------|
| Вполне пригодные для строительства и использования по назначению | Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию  |                |                 | 1,00             |
| Менее пригодные для строительства и использования по назначению  | 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства;<br>2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки, расположенные в Балке, овраге или в пойме реки;<br>5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,79           | 0,90            | 0,84             |

\* - 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 нулю.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабонересеченный (3-5%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стенок;
- неправильная конфигурация границ и углы участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в Балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

← Назад

Вперед →

Общая информация – Контакты    Правовая информация    Авторизация / полный доступ    Оформить/продлить подписку    Сроки действия подписки

Источник информации: <https://statrleit.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1348-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>

### Близость к объектам, нарушающим экологию местности

Корректировка принималась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 113

| 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 | 0,76             | 0,73                   | 0,78 |

5 <http://www.ocenchik.ru/docs/1299-ceny-na-zemelnye-uchastki.html>

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов, разрешенное использование: Жилищное строительство.

Участки расположены в Юго-Восточном направлении Московской области по Новорязанскому шоссе на удалении 29 км от МКАД.

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

|   |         |
|---|---------|
| Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.  | 50 524  |
| Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 192 857 |

Источник: расчет Оценщика

### Выводы относительно рынка земельных участков в Московской области:

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

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

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

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Общие положения анализа

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных

вариантов использования земельного участка.

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

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

#### **Анализ НЭИ для земельного участка как свободного**

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

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

#### **Критерий юридической допустимости**

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок Жилищное строительство.

#### **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 – Жилищное строительство.

#### **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 - Жилищное строительство,

## 11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

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

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

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

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

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

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

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

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

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

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

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

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котироваемым 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 котироваемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

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

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

#### Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются 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 котируемой 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 котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

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

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

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;

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

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

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

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

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

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

## **11.2. Доходный подход**

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

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон 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 рынком<sup>6</sup>.

- 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 истечения<sup>7</sup>.

### **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.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта

<sup>6</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

<sup>7</sup> 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>)

оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

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

- ◆ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ◆ для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- ◆ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

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

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

**Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения продаж)**

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

### **Выбор единицы сравнения**

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м<sup>2</sup> при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м<sup>2</sup>

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/>

### **Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов**

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- ✓ Местоположение: Московская область, Богородский р-н.
- ✓ Разрешенное использование: для жилищного строительства.

✓ Площадь: Сопоставимая по площади с участками входящими в состав объекта оценки.

Было выявлено 13 предложений 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 входят земельные участки под зоны общего пользования, Оценщик принял следующий порядок расчета:

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

2 этап: определение стоимость 1 сотки земельных участков с учетом индивидуальных характеристик (Зоны общего пользования).

**Таблица 11.4-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков 1500-3000 кв.м.**

| Характеристики                         | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   |
|--|---|---|---|---|
| Источник информации                    |   | <a href="https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/">https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/</a> | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/211097284/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/211097284/</a> | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157789035/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157789035/</a> |
| Дата предложения                       | Ноябрь 2019   | Ноябрь 2019   | Ноябрь 2019   | Октябрь 2019  |
| Место нахождения                       | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д. Копнино | Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район  | Московская область, Раменский городской округ, Дубовая Роща поселок, 9-й квартал                                      | Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское с/пос, Малиновка коттеджный поселок                        |
| Удаленность от МКАД, км                | 29  | 40  | 35  | 40  |
| Шоссе                                  | Новорязанское   | Новорязанское   | Новорязанское   | Новорязанское   |
| Категория земель                       | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  |
| Разрешенное использование              | ИЖС   | ИЖС   | ИЖС   | ИЖС   |
| Передаваемые права                     | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Площадь участка, сот.                  | 15-30   | 15,00   | 6,00  | 31,00   |
| Инженерные коммуникации                | По границе  | По границе  | По границе  | По границе  |
| Наличие подъездных путей               | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  |
| Цена предложения, руб.                 | -   | 1 900 000,00  | 1 000 000,00  | 5 000 000,00  |
| Стоимость предложения за 1 сотку, руб. | -   | 126 667   | 166 667   | 161 290   |

Источник: составлено Оценщиком



**Таблица 11.4-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков от 10000 кв.м.**

| Характеристики                         | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   |
|--|---|---|---|---|
| Источник информации                    |   | <a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/222339383/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/222339383/</a> | <a href="https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_derevnya_aksenovoye_ramenskiy_rayon_ul_ryabinovaya_d_7_2_278805345/">https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_derevnya_aksenovoye_ramenskiy_rayon_ul_ryabinovaya_d_7_2_278805345/</a> | <a href="https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_strokino_ramenskiy_rayon_ulica_centralnaya_d_128_6818455688/">https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_strokino_ramenskiy_rayon_ulica_centralnaya_d_128_6818455688/</a> |
| Дата предложения                       | Декабрь 2019  | Декабрь 2019  | Октябрь 2019  | Ноябрь 2019   |
| Место нахождения                       | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д. Копнино | Московская область, Раменский городской округ, Вялковское с/пос, Устиновка деревня                                    | Московская область, Раменский городской округ, д. Аксеново, ул. Рябиновая   | Московская область, Раменский городской округ, Строкино, улица Центральная, 128   |
| Удаленность от МКАД, км                | 29  | 32  | 35  | 36  |
| Шоссе                                  | Новорязанское   | Новорязанское   | Новорязанское   | Новорязанское   |
| Категория земель                       | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  |
| Разрешенное использование              | ИЖС   | ИЖС   | ИЖС   | ИЖС   |
| Передаваемые права                     | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Площадь участка, сот.                  | от 100  | 673,00  | 213,00  | 100,00  |
| Инженерные коммуникации                | По границе  | По границе  | По границе  | По границе  |
| Наличие подъездных путей               | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  |
| Цена предложения, руб.                 | -   | 64 000 000,00   | 23 430 000,00   | 10 500 000,00   |
| Стоимость предложения за 1 сотку, руб. | -   | 95 097  | 110 000   | 105 000   |

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 11.4-3 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью 15-30 соток**

| Элементы сравнения   | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1    | Объект № 2    | Объект № 3    |
|--|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Цена продажи (предложения)   | руб./сот. |               | 126 667       | 166 667       | 161 290       |
| Общая площадь  | сот.      | <b>15-30</b>  | 15,00         | 6,00          | 31,00         |
| <b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b> |           |               |               |               |               |
| Качество прав  |           | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка  | %         |               | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         |
|  |           |               | 126 667       | 166 667       | 161 290       |
| Обременения  |           | Не выявлены   | Не выявлены   | Не выявлены   | Не выявлены   |
| Корректировка  | %         |               | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |               | 126 667       | 166 667       | 161 290       |
| <b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>         |           |               |               |               |               |
| Нетипичные условия финансирования  |           | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   |
| Корректировка  | %         |               | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |               | 126 667       | 166 667       | 161 290       |
| <b>Условия продажи</b>   |           |               |               |               |               |
| Особые условия продажи   |           | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   |
| Корректировка  | %         |               | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |               | 126 667       | 166 667       | 161 290       |

| Элементы сравнения   | Ед. срав. | Объект оценки   | Объект № 1   | Объект № 2   | Объект № 3   |
|--|-----------|---|--|--|--|
| <b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>     |           |   |  |  |  |
| Особые расходы   |           | Отсутствуют   | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 126 667  | 166 667  | 161 290  |
| <b>Условия рынка</b>   |           |   |  |  |  |
| Время продажи  |           |   | Ноябрь 2019  | Ноябрь 2019  | Октябрь 2019   |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена   |           |   | 126 667  | 166 667  | 161 290  |
| Наличие торга  |           |   | Торг предусмотрен  | Торг предусмотрен  | Торг предусмотрен  |
| Корректировка  | %         |   | -13,00%  | -13,00%  | -13,00%  |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 110 200  | 145 000  | 140 322  |
| <b>Местоположение и окружение объекта</b>                      |           |   |  |  |  |
| Место нахождения   |           | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д. Копнино | Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район | Московская область, Раменский городской округ, Дубовая Роща поселок, 9-й квартал | Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское с/пос, Малиновка коттеджный поселок |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 110 200  | 145 000  | 140 322  |
| Направление/шоссе  |           | Новорязанское   | Новорязанское  | Новорязанское  | Новорязанское  |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 110 200  | 145 000  | 140 322  |
| Удаленность от МКАД  | км        | 29  | 40   | 35   | 41   |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 110 200  | 145 000  | 140 322  |
| <b>Использование или зонирование</b>                           |           |   |  |  |  |
| 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. |   | 110 200  | 145 000  | 140 322  |
| Вид разрешенного использования                                 |           | ИЖС   | ИЖС  | ИЖС  | ИЖС  |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 110 200  | 145 000  | 140 322  |
| <b>Физические характеристики</b>                               |           |   |  |  |  |
| Площадь земельного участка                                     | сот.      | 20,00   | 15,00  | 6,00   | 31,00  |
| Корректировка  | %         |   | -5,00%   | -5,00%   | 10,00%   |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 104 690  | 137 750  | 154 354  |
| <b>Экономические характеристики</b>                            |           |   |  |  |  |
| Доступные инженерные коммуникации                              |           | По границе  | По границе   | По границе   | По границе   |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 104 690  | 137 750  | 154 354  |
| Качество подъездных путей                                      |           | Есть  | Есть   | Есть   | Есть   |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 104 690  | 137 750  | 154 354  |
| <b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b> |           |   |  |  |  |
| Индивидуальные особенности земельного участка                  |           | Нет   | Нет  | Нет  | Нет  |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 104 690  | 137 750  | 154 354  |
| <b>Выводы</b>  |           |   |  |  |  |
| Общая валовая коррекция  | %         |   | 18,00  | 18,00  | 23,00  |
| Весовой коэффициент  |           |   | 0,35821  | 0,35821  | 0,28358  |

| Элементы сравнения                  | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|-------------------------------------|-----------|---------------|------------|------------|------------|
| Средневзвешенная рыночная стоимость | руб./сот. | 130 616       |            |            |            |

Источник: Расчеты Оценщика

**Таблица 11.4-4 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью 15-30 соток**

| Элементы сравнения   | Ед. срав. | Объект оценки   | Объект № 1  | Объект № 2  | Объект № 3  |
|--|-----------|---|---|---|---|
| Цена продажи (предложения)   | руб./сот. |   | 95 097  | 110 000   | 105 000   |
| Общая площадь  | сот.      | от 100  | 673,00  | 213,00  | 100,00  |
| <b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b> |           |   |   |   |   |
| Качество прав  |           | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|  |           |   | 95 097  | 110 000   | 105 000   |
| Обременения  |           | Не выявлены   | Не выявлены   | Не выявлены   | Не выявлены   |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 95 097  | 110 000   | 105 000   |
| <b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>         |           |   |   |   |   |
| Нетипичные условия финансирования  |           | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 95 097  | 110 000   | 105 000   |
| <b>Условия продажи</b>   |           |   |   |   |   |
| Особые условия продажи   |           | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 95 097  | 110 000   | 105 000   |
| <b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>                   |           |   |   |   |   |
| Особые расходы   |           | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 95 097  | 110 000   | 105 000   |
| <b>Условия рынка</b>   |           |   |   |   |   |
| Время продажи  |           |   | Декабрь 2019  | Октябрь 2019  | Ноябрь 2019   |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена   |           |   | 95 097  | 110 000   | 105 000   |
| Наличие торга  |           |   | Торг предусмотрен   | Торг предусмотрен   | Торг предусмотрен   |
| Корректировка  | %         |   | -13,00%   | -13,00%   | -13,00%   |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 82 734  | 95 700  | 91 350  |
| <b>Местоположение и окружение объекта</b>                                    |           |   |   |   |   |
| Место нахождения   |           | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д. Копнино | <a href="https://ramenskoye.ci an.ru/sale/suburban/22339383/">https://ramenskoye.ci an.ru/sale/suburban/22339383/</a> | <a href="https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_derevnya_aksenovо_ramenskiy_rayon_ul_ryabinovaya_d_7_2278805345/">https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_derevnya_aksenovо_ramenskiy_rayon_ul_ryabinovaya_d_7_2278805345/</a> | <a href="https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_strokino_ramenskiy_rayon_ulica_centralnaya_d_128_6818455688/">https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_strokino_ramenskiy_rayon_ulica_centralnaya_d_128_6818455688/</a> |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 82 734  | 95 700  | 91 350  |
| Направление/шоссе  |           | Новорязанское   | Новорязанское   | Новорязанское   | Новорязанское   |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 82 734  | 95 700  | 91 350  |
| Удаленность от МКАД  | км        | 29  | 32  | 35  | 36  |
| Корректировка  | %         |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |   | 82 734  | 95 700  | 91 350  |
| <b>Использование или зонирование</b>   |           |   |   |   |   |
| 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. |   | 82 734  | 95 700  | 91 350  |

| Элементы сравнения   | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|-----------|---------------|------------|------------|------------|
| Вид разрешенного использования                                 |           | ИЖС           | ИЖС        | ИЖС        | ИЖС        |
| Корректировка  | %         |               | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |               | 82 734     | 95 700     | 91 350     |
| <b>Физические характеристики</b>                               |           |               |            |            |            |
| Площадь земельного участка                                     | сот.      | от 100        | 673,00     | 213,00     | 100,00     |
| Корректировка  | %         |               | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |               | 82 734     | 95 700     | 91 350     |
| <b>Экономические характеристики</b>                            |           |               |            |            |            |
| Доступные инженерные коммуникации                              |           | По границе    | По границе | По границе | По границе |
| Корректировка  | %         |               | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |               | 82 734     | 95 700     | 91 350     |
| Качество подъездных путей                                      |           | Есть          | Есть       | Есть       | Есть       |
| Корректировка  | %         |               | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |               | 82 734     | 95 700     | 91 350     |
| <b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b> |           |               |            |            |            |
| Индивидуальные особенности земельного участка                  |           | Нет           | Нет        | Нет        | Нет        |
| Корректировка  | %         |               | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| Скорректированная цена   | руб./сот. |               | 82 734     | 95 700     | 91 350     |
| <b>Выводы</b>  |           |               |            |            |            |
| Общая валовая коррекция  | %         |               | 13,00      | 13,00      | 13,00      |
| Весовой коэффициент  |           |               | 0,33333    | 0,33333    | 0,33333    |
| Средневзвешенная рыночная стоимость                            | руб./сот. | 89 927        |            |            |            |

Источник: Расчеты Оценщика

### Комментарии к таблицам:

#### Условия сделки (корректировка на торг, уторгование)

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого опубликованы в справочнике «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №23), скидки на торг для земельных участков в Московской области имеет следующие значения:

Таблица 11.4-5 Значения скидки на торг

Таблица 13.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Населенный пункт                     | Жилая        |              | Торговая   |               | Офисная      |                 | Производственно-складская |               | Земельные участки |
|--------------------------------------|--------------|--------------|------------|---------------|--------------|-----------------|---------------------------|---------------|-------------------|
|                                      | Аренда       | Продажа      | Аренда     | Продажа       | Аренда       | Продажа         | Аренда                    | Продажа       |                   |
| Небольшие города и населенные пункты |              |              |            |               |              |                 |                           |               |                   |
| Московская область                   | 5-7<br>(6,5) | 9-11<br>(10) | 6-8<br>(7) | 10-14<br>(12) | 6-9<br>(7,5) | 10-11<br>(10,5) | 8-10<br>(9)               | 12-14<br>(13) | 12-14<br>(13)     |

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

#### 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 городском округе 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 11.4-6 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 11.4-7 Расчет корректировки на удаление от МКАД**

| Параметр                 | 15-30сот   | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 |
|--------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Удаленность от МКАД, км. | 29,00      | 40,00     | 35,00     | 40,00     |
| Модельная корректировка  | 21-40      | 21-40     | 21-40     | 21-40     |
| Корректировка            |            | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     |
| Параметр                 | от 100 сот | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 |
| Удаленность от МКАД, км. | 29,00      | 32,00     | 35,00     | 36,00     |
| Модельная корректировка  | 21-40      | 21-40     | 21-40     | 21-40     |
| Корректировка            |            | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     |

Источник: составлено Оценщиком

#### Площадь земельного участка.

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

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка на площадь для участков под жилищное строительство будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

**Таблица 11.4-8 Диапазон корректировок на площадь**

| Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. |        |           |           |            |        |
|---|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м   | аналог |           |           |            |        |
|   | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки <1500   | 1,00   | 1,06      | 1,16      | 1,25       | 1,29   |
| 1500-3000   | 0,95   | 1,00      | 1,10      | 1,19       | 1,22   |
| 3000-6000   | 0,86   | 0,91      | 1,00      | 1,08       | 1,11   |
| 6000-10000  | 0,80   | 0,84      | 0,93      | 1,00       | 1,03   |
| >10000  | 0,78   | 0,82      | 0,90      | 0,97       | 1,00   |

**Таблица 11.4-9 Корректировка на площадь**

| Характеристика | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------|--------------------|----------|----------|----------|
| Площадь, сотка | 20,00              | 15,00    | 6,00     | 31,00    |
| Корректировка  |                    | -5,00%   | -5,00%   | 10,00%   |
| Характеристика | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
| Площадь, сотка | от 100             | 673,00   | 213,00   | 100,00   |
| Корректировка  |                    | 0,00%    | 0,00%    | 0,00%    |

Источник: Составлено Оценщиком

### Близость к объектам, нарушающим экологию местности

Корректировка принималась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 113

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под ИЖС   | 0,76             | 0,73                   | 0,78 |
| 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 |                  |                        |      |

Для всех объектов оценки применяется понижающая корректировка в среднем размере -24,00%, так как рядом с объектом оценки расположены ж/д и ЛЭП.

### Индивидуальные характеристики

на Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка - корректировки на 01.01.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**

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, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета **СтарРентна** основе актуальных рыночных данных.

| Группа   | Характеристика формы и рельефа участка  | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|--|---|----------------|-----------------|------------------|
| Вполне пригодные для строительства и использования по назначению | Земельные участки категорий земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию   |                |                 | 1,00             |
| Менее пригодные для строительства и использования по назначению  | 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства;<br>2. Земельные участки с искривлениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки;<br>5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,79           | 0,90            | 0,84             |

\* - 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 нулю.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-5%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки межутся неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стенок;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Назад Вперед

Общая информация - Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1348-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>

Для всех объектов оценки применяется понижающая корректировка в среднем размере 0,84.

### 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 11.4-10 Итоговый расчет стоимости земельных участков**

| № п/п | Адрес   | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Корректировка на индивидуальные характеристики | Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей | Справедливая стоимость участка, рублей |
|-------|---|-------------------|----------------|--|--|--|
| 1     | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 50:23:0010167:29  | 29 000,00      | -24,00%  | 68 345   | 19 820 050                             |
| 2     | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 50:23:0010167:40  | 23 000,00      | -24,00%  | 68 345   | 15 719 350                             |
| 3     | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 50:23:0010167:41  | 2 000,00       | -36,92%  | 82 393   | 1 647 860                              |
| 4     | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 50:23:0010167:42  | 2 000,00       | -36,92%  | 82 393   | 1 647 860                              |
| 5     | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 50:23:0010167:43  | 2 000,00       | -36,92%  | 82 393   | 1 647 860                              |
| 6     | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 50:23:0010167:30  | 23 000,00      | -24,00%  | 68 345   | 15 719 350                             |

| № п/п | Адрес   | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Корректировка на индивидуальные характеристики | Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей | Справедливая стоимость участка, рублей |
|-------|---|-------------------|----------------|--|--|--|
| 7     | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 50:23:0010167:38  | 17 600,00      | -24,00%  | 68 345   | 12 028 720                             |

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 11.4-11 Итоговая стоимости земельных участков**

| № п/п | Кадастровый номер | Адрес расположения  | Площадь, сотка | Справедливая стоимость участка, рублей | Справедливая стоимость (округленно), рублей |
|-------|-------------------|---|----------------|--|---|
| 1     | 50:23:0010167:29  | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 29 000,00      | 19 820 050                             | 19 820 050                                  |
| 2     | 50:23:0010167:40  | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 23 000,00      | 15 719 350                             | 15 719 350                                  |
| 3     | 50:23:0010167:41  | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 2 000,00       | 1 647 860                              | 1 647 860                                   |
| 4     | 50:23:0010167:42  | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 2 000,00       | 1 647 860                              | 1 647 860                                   |
| 5     | 50:23:0010167:43  | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 2 000,00       | 1 647 860                              | 1 647 860                                   |
| 6     | 50:23:0010167:30  | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 23 000,00      | 15 719 350                             | 15 719 350                                  |
| 7     | 50:23:0010167:38  | Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ | 17 600,00      | 12 028 720                             | 12 028 720                                  |

Источник: рассчитано Оценщиком



## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

**68 231 300 (Шестьдесят восемь миллионов двести тридцать одна тысяча триста) рублей, не облагается НДС.**

**В том числе:**

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Удельная стоимость за 1 сотку, рублей | Справедливая стоимость участка, руб. | Справедливая стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|-------------------|----------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---|
| 1     | 50:23:0010167:29  | 29 000,00      | 68 345                                | 19 820 050                           | 19 820 100  |
| 2     | 50:23:0010167:40  | 23 000,00      | 68 345                                | 15 719 350                           | 15 719 400  |
| 3     | 50:23:0010167:41  | 2 000,00       | 82 393                                | 1 647 860                            | 1 647 900   |
| 4     | 50:23:0010167:42  | 2 000,00       | 82 393                                | 1 647 860                            | 1 647 900   |
| 5     | 50:23:0010167:43  | 2 000,00       | 82 393                                | 1 647 860                            | 1 647 900   |
| 6     | 50:23:0010167:30  | 23 000,00      | 68 345                                | 15 719 350                           | 15 719 400  |
| 7     | 50:23:0010167:38  | 17 600,00      | 68 345                                | 12 028 720                           | 12 028 700  |

### 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:

**68 231 300 (Шестьдесят восемь миллионов двести тридцать одна тысяча триста) рублей, не облагается НДС.<sup>8</sup>**

**В том числе:**

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес расположения  | Справедливая стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|-------------------|----------------|---|---|
| 1     | 50:23:0010167:29  | 29 000,00      | установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: жилой дом. Участок находится примерно в 361м относительно ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: сельское поселение Вялковское, д. Копнино, ул.Речная, участок №3 | 19 820 100  |
| 2     | 50:23:0010167:40  | 23 000,00      | установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: жилой дом. Участок находится примерно в 385м относительно ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: сельское поселение Вялковское, д. Копнино, ул.Речная, участок №2 | 15 719 400  |
| 3     | 50:23:0010167:41  | 2 000,00       | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д. Копнино, участок № 5  | 1 647 900   |
| 4     | 50:23:0010167:42  | 2 000,00       | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д. Копнино, участок № 7  | 1 647 900   |
| 5     | 50:23:0010167:43  | 2 000,00       | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д. Копнино, участок № 2  | 1 647 900   |
| 6     | 50:23:0010167:30  | 23 000,00      | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д. Копнино, ул. Речная, участок №3   | 15 719 400  |
| 7     | 50:23:0010167:38  | 17 600,00      | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д.Копнино, ул.Дальняя, участок № 6   | 12 028 700  |

### 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.

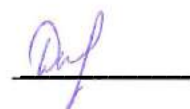
<sup>8</sup> В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

## 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 СМД РОО 04-070-2015. Оценщик делает заявление о том, что:

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

**Давыдов А.В.**, оценщик



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

### **1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

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

### **2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

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

### **3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

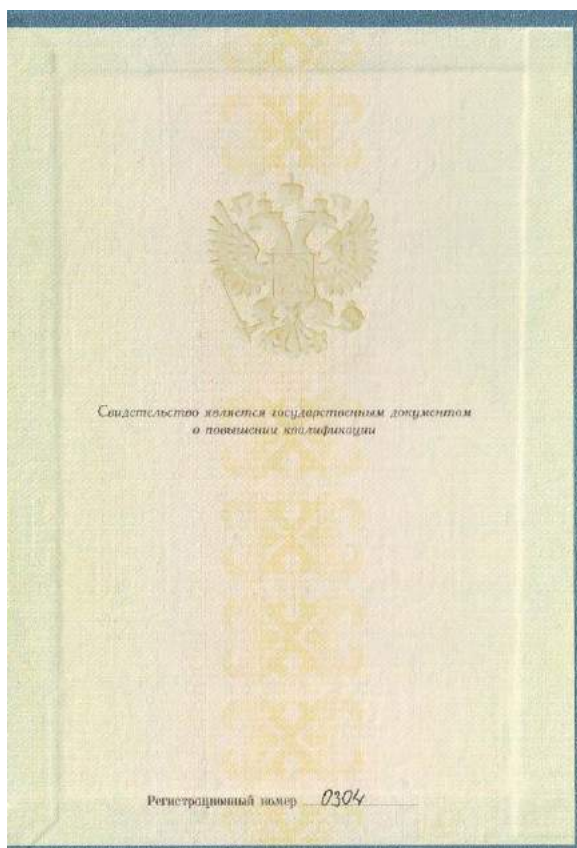
Интернет-сайты:

1. <http://maps.yandex.ru/>
2. <http://www.icss.ac.ru/>
3. <http://www.b2bis.ru/>
4. <http://web.archive.org/web>
5. <http://ru.wikipedia.org/>
6. <http://www.avito.ru>
7. <http://cian.ru/>
8. <http://realty.dmir.ru>,
9. [www.zemer.ru](http://www.zemer.ru)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ**





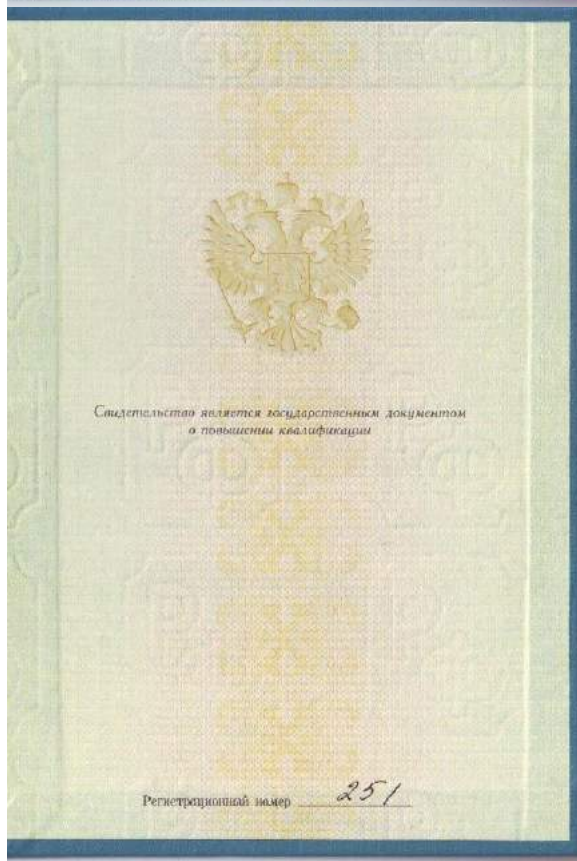


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

| Наименование                 | Количество часов | Оценка  |
|------------------------------|------------------|---------|
| Обязательные дисциплины      | 72               |         |
| Дисциплины по выбору         | 32               |         |
| Итоговый комплексный экзамен |                  | отлично |

Прошел(а) стажировку в (на) нет  
выполнил(а) итоговую работу на тему нет  
М.П. Ректор (директор) \_\_\_\_\_  
Секретарь \_\_\_\_\_  
Город Москва год 2009



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

| Наименование                                | Количество часов | Оценка  |
|---|------------------|---------|
| Основы судебной экспертизы                  | 24               | зачтено |
| Финансово-экономическая судебная экспертиза | 76               | зачтено |
| Защита итоговой работы                      | 4                | зачтено |

Прошел(а) стажировку в (на) ФГ «Финансово-экономическая судебная экспертиза»  
выполнил(а) итоговую работу на тему «Финансово-экономическая экспертиза по определению рыночной стоимости недвижимого имущества»  
М.П. Ректор (директор) \_\_\_\_\_  
Секретарь \_\_\_\_\_  
Город Москва год 2012

**ПОЛИС № 0991R/776/9001817**



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/9001817 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действуют в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять, что

**Страхователь:** ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха»

**Юридический адрес:** 125 67, г. Москва, проезд Аэрофлота, 11А-8

ИНН 7714376458

**Объектом страхования:** являются не противоправные законодательства территории страхования имуществом интересы Страхователя, связанные с осуществлением за лицензией в сфере оценочной деятельности, в результате нарушения Страхователем своих обязанностей по предоставлению информации, предусмотренной Законом Российской Федерации от 03.07.2016 № 218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в результате нарушения б) лицом ответственности за предоставление информации, предусмотренной Федеральным законом от 03.07.2016 № 218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в результате нарушения оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) лицом возмещения убытков юридических субъектов и иных расходов Страхователя, в связи с заключением ему требования (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за привлечение к материальному ответственности по договору страхования.

**Страховый случай:** является событие, описанное в п. 2.2 Правил страхования, предусмотренное п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести выплату Выплатоисполнителем, при осуществлении в результате нарушения б) лицом ответственности за предоставление информации, предусмотренной Федеральным законом от 03.07.2016 № 218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в результате нарушения оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) лицом возмещения убытков юридических субъектов и иных расходов Страхователя, в связи с заключением ему требования (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за привлечение к материальному ответственности по договору страхования, при условии что:

- такие расходы произведены с целью отменить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения;

**Оценочная деятельность:** - профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленных на осуществление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, ликвидационной или иной стоимости;

**Страховая сумма:** 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и франшиза отсутствуют.**

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Полиса страхования:**

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 30 марта 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 29 марта 2020 г. включительно.

По Настоящему Полису страховая покрывает исключительно претензии или иски, связанные с требованиями, предъявленными Страхователем в течение срока действия Договора страхования и/или по прошествии 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

**Страховщик:** Кооператив А.А.

Дов. №823714 от 17 ноября 2014

Страхователь: Бюрг ЕВ/

Место и дата выдачи полиса:

г. Москва, 17 марта 2017 г.





## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

### Аналоги для участков 15-30 соток

#### Аналог 1

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


### Продам землю под ИЖС, 15 соток, Меткомелино

1 900 000 ₽ цена за сотку  
126 667 ₽ полный адрес

Раменский с-к д. Меткомелино  
Егорьевское ш. 40 км от МКАД

7 октября 2018 | 731 (+3 за сегодня) | Обновлено 27 ноября


Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF



**СЕЙЧАС НЕ КУПИШЬ, ПОТОМ БУДЕТ ЖАЛКО**

Право Собственности | Право Собственности  
21 объявление  
Было(a): сегодня в 10:40  
Более 5 лет на сайте

+7 (964) 718-XX-XX  
Показать телефон  
Отправить заявку



**Жилый экопроjekt WEST GARDEN**

Старт продаж нового корпуса! Экспроjekt в ЗАО. Набережная и парк. Впечатляющие виды! 10 мин до ст. м. Минская

+7 (495) 127-65-...  
Все спецпредложения

**Земля под ИЖС в продажу**

|                 |               |                  |                |
|-----------------|---------------|------------------|----------------|
| Цена:           | 1 900 000 ₽   | Площадь участка: | 15 соток       |
| Цена за сотку:  | 126 667 ₽     | Дата публикации: | 7 октября 2018 |
| Тип объекта:    | земля под ижс | Дата обновления: | 27 ноября      |
| Тип объявления: | вторичка      | ID:              | 227-381-378-7  |

**Дополнительная информация**


Возможен торг: да

**Описание**

Продается земельный участок 15 соток (ИЖС/прописка) в д. Меткомелино Раменского района. Коммуникации по границе, хороший круглогодичный подъезд. Участок ровный, сухой, прямоугольной формы. До остановки маршрутных такси 5 минут пешком. До жд. станции «Игнатьевка» 30 минут пешком.

**Информация**

Продам земельный участок площадью 15 соток, Московская область, Егорьевское шоссе, цена 1 900 000 руб.




## Аналог 2

18 ноя, 17:35 • 313 просмотров, 2 за сессия

**Участок, 6 сот.**  
Московская область, Раменский городской округ Дубовая Роща поселок 9-й квартал. На кадастр

В избранное • Поделиться • Пожаловаться



3 фото

**6 сот.** **Индивидуальное жилищное строительство**  
Площадь: Статус: земля

Продается участок 6 соток, 35 км от МКАД. Находится в экологически чистом районе, рядом лес и озеро, без створений, опорожен забором с 3-х сторон. В шаговой доступности имеются: детский сад, школа, общественная баня "Лягушка", "Малыш", "Малыш косметик", "Динос", "Петерочка" и много мелких магазинов, две салона красоты, ЖД станция "Совхоз" - 20 минут ходьбы. От станции "Совхоз" до станции "Вокзало" 25 минут езды на электричке.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 929 646-22-17**  
Пожалуйста, обратите, что नहीं это объявление на ЦИАН

**1 000 000 Р** 166 667 Р/сот

Ссудить за ипотекой ЦИАН

**+7 929 646-22-17**  
Пожалуйста, обратите, что नहीं это объявление на ЦИАН. И обратите, что नहीं это объявление

Написать сообщение

**Собственник**  
ID 81819131

**3000 Орус Дабале**  
Квартиры премиум-класса с охотничьей от 215 000 руб. Ипотека от 4,4%, 2019 г. Ипотека от 4,4%, +7 (495) 128-88-96

Скандинавские, элитные ЖК "Лесной". Пр. дольщиков на этапе строительства. Ипотека от ПАО Банк ВТБ 1000 от 5,8-7,1%. Станция от 0,3% до 0,5% в течение 1 года с даты завершения строительства. В случае завершения проекта коллективного строительства. По истечении 1 года, ставка до полного погашения кредита - 9,1%. Подбор в случае оформления коллективного строительства и сроков возврата на уровне 0,5%, 1,0% и 1,5% от суммы займа. В базовой ставке в размере 9,4% годовых. Сумма до 40 млн руб. White Box - премиальная серия.

**Борисские редевелопменты**  
Квартиры от 24,5 млн руб. Собственный корпус. Парковочные места. Станция от Митинской ст. +7 (495) 623-85-18

Проектная реализация на сайте застройщика ТИЭС-Сити: [tias.ru/realty/development](http://tias.ru/realty/development)

**3000 Москва**  
Ипотека от 20 175 руб. Выходит из центра. Парковочные места в Москве. Сити и центр города. Парковка. Паркинг в Шелеповой. Парковка +7 (495) 621-28-51

Застройщик «ЮКО» жилой комплекс Сити. Акция до 31.12.19. Подробности и варианты доставки на сайте [tias.ru](http://tias.ru)

**Аналог 3**

3 окт. 20:57 442 просмотра, 2 за сегодня

**Участок, 31 сот.**  
Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское с/пос, Малиновка, коттеджный поселок. На карте  
Новоарханское шоссе, 41 км от МКАД | Егорьевское шоссе, 42 км от МКАД

Ипотекой от ЦИАН

5 000 000 ₽ 361,290 €/кв.м.  
Следить за изменениями цены  
**+7 925 514-28-27**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

ID 13072803

**ЖК West Garden**  
Старт продаж нового корпуса! Бизнес-класс, парковая зона и сад. Индивидуальный подход  
+7 495 326-38-31  
Застройщик: Ю-ИНТЕКО. Проектная декларация на сайте: [dtkn.ru](#)

**ЖК Эдельвейс City**  
Квартиры в ЗАО от 100 000 руб./кв.м. Социальный сек. школа и детский сад. Кондиционеры.  
+7 495 243-98-80  
Застройщик: ООО «СЗ Салют». Проектная декларация на сайте: [salyut.ru](#)

**ЖК Бизнес-класс «Розмарин»**  
Новые квартиры в ЖК с системой умный дом. Кирпич и бетон. Прок.  
+7 495 120-89-74

**31 сот. Индивидуальное жилищное строительство**  
Площадь: Статус: земля  
Продается земельный участок площадью 3099 кв. м. Находится в Раменском районе, сельское поселение Сафоновское, Коттеджный поселок, Малиновка. Разрешение использования: Для дачного строительства и права на возведение жилого дома с правом детализации и промыванием. Цена: 5 000 000 рублей. Возвращен топ. Звонить с 10-22 часов.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 925 514-28-27**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Аналоги для участков от 100 соток**

**Аналог 1**

30 ноя 18:53 4 просмотра, 1 за сегодня

**Участок, 673 сот.**  
Московская область, Раменский городской округ, Устиновка деревня. На карте  
Въезжаю - 50 мин. на транспорте | Мотельники - 30 мин. на транспорте  
Егорьевское шоссе, 26 км от МКАД

Ипотекой от ЦИАН

64 000 000 ₽ 95 087 €/кв.м.  
Следить за изменениями цены  
**+7 917 591-48-40**  
СМС доставлено на бюджет. звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

ИЗВО  
**МИЭЛЬ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1990 года  
Еще 2957 объектов

**МИЭЛЬ офис в Либерцах**  
1.0 ★★★★★ 1 отзыв

**ЖК Love**  
Квартиры от 8,8 млн руб. Парковые и виды на Москву и Осташковское озанье. Рядом парк ВДНХ, Ботанический сад. Двор без машин, система умный дом.  
+7 495 023-84-51  
Застройщик: ТК «Югстрой». Проектная декларация на сайте: [bowl.ru/oblasti](#)

**ИП «Сильный Холдинг»** Косовское ш.  
Современный коттедж с дорогой отделкой на эксклюзивном участке с ландшафтными дизайном. Цена 28 000 000 р. Ипотека  
+7 495 504-42-03  
ПАО «Сбербанк». Лицензия № 24823 от 11.08.2015г. Процентная ставка от 9,9 % со сроком до 30 лет, комиссия по оформлению

**«Милена парк» от ПИСК**  
Квартиры с отделкой от 4,4 млн руб. в 10 мин. от метро «Митино», Кольца в 2019 году. Ипотека от 2%.  
+7 495 334-90-44  
Проектная декларация на сайте застройщика: [globe-pisc.ru](#)  
ПИСК: лицензия № 24823 от 11.08.2015г. Лицензия ЦБ РФ № 1000 от 09.07.2014г. для операций с денежными средствами, принадлежащими физическим лицам, гражданам РФ.

**673 сот. Индивидуальное жилищное строительство**  
Площадь: Статус: земля  
Арт. 14374344 Продажа земельного участка 67330 м.кв. в д. Устиновка, Раменского района. Категория земель: земля населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки. ИЖС. Межевание проведено. В собственности у физического лица.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 917 591-48-40**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Аналог 2**

**Продажа земли под ИЖС, 234000 га, Аксеново, Рябиновая, 7**

29-820-000 23 430 000 ₽ цена за га  
руб деп евро btc 100 ₽

Раменский р-н д. Аксеново  
Рябиновая 7  
Егорьевское ш. 25 км от МКАД

Добавить в избранное  
f p t vk

10 марта 2017 883 (+2 за сегодня) Обновлено сегодня в 07:45

Пожаловаться Заметка Печать PDF



**Земля под ИЖС в продажу**

|                 |               |                  |                 |
|-----------------|---------------|------------------|-----------------|
| Цена:           | 23 430 000 ₽  | Площадь участка: | 234000 га       |
| Цена за га:     | 100 ₽         | Дата публикации: | 10 марта 2017   |
| Тип объекта:    | земля под ижс | Дата обновления: | сегодня в 07:45 |
| Тип объявления: | вторичка      | ID:              | 227-880-534-6   |

**Дополнительная информация**

Возможен торг: да

**Описание**

Егорьевское или Носовихинское шоссе, 30 км от МКАД. Деревня Аксеново ул. Рябиновая. Участок 213 соток. Участки по 20, 25 соток. Земли населенных пунктов под ИЖС. Круглогодичный подъезд (новая дорога). Участок с одной стороны примыкает к сосновому лесу, с другой к озеру. Электричество по границе, газ рядом. В шаговой доступности продуктовый магазин, автобусная остановка(до г. Электроугли 4 км) Автобус до жд станций Малаховка, Вязли, Родники, Отдых, Хрипань. Торг, рассрочка, возможна ипотека.

**СЕЙЧАС НЕ КУПИШЬ,  
ПОТОМ БУДЕТ ЖАЛКО**

**Сergey**  
Рейтор  
88 объявлений  
Было(a): сегодня в 07:45  
5 лет 280 дней на сайте

**+7 (926) 352-94-56**

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передвзайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Отправить заявку

**BIG TIME!**  
КВАРТИРЫ С ОБЗОРОМ  
**270**  
ГОРОДСКОЙ КВАРТАЛ БИЗНЕС-КЛАСС

**Городской квартал Big Time**

Квартиры бизнес-класса от 7,9 млн Р. Панорамные виды на Москва-Сити. Закрытый двор. 10 мин. до центра Москвы.

Все спецпредложения

**fresh**  
УХОД КОЖЕ  
НОВОГОДНИЕ  
СКИДКИ ДО **8%**

**Аналог 3**

**Продается земля под ИЖС, 1 га, Строкино, улица Центральная, 128**

**10 500 000 Р** цена за га  
10 500 000 Р

Раменский р-н, с. Строкино  
ул. Центральная, 128

★ Добавить в избранное

руб [дол](#) [евро](#) [btc](#)

Егорьевское ш. 21 км от МКАД



25 февраля 83 (+2 за сегодня) Обновлено 29 ноября

Пожаловаться Заметка Печать PDF



**Земля под ИЖС в продажу**

|                 |               |                  |               |
|-----------------|---------------|------------------|---------------|
| Цена:           | 10 500 000 Р  | Площадь участка: | 1 га          |
| Цена за га:     | 10 500 000 Р  | Дата публикации: | 25 февраля    |
| Тип объекта:    | земля под ижс | Дата обновления: | 29 ноября     |
| Тип объявления: | вторичка      | ID:              | 681-645-588-8 |

**Дополнительная информация**

|                |    |      |    |
|----------------|----|------|----|
| Возможен торг: | да | Газ: | да |
| Электричество: | да |      |    |

**Описание**

Егорьевское шоссе, 24 км от МКАД, с. Строкино. Земельный участок 100 соток под ИЖС (возможно увеличение участка), земли населенных пунктов. Правильной формы, ровный, сухой. Пропирика, ПМЖ. Без ежемесячных оборов. Без подряда. Коммуникации: электричество по границе, подключение 550 рублей плюс монтаж счетчика, госпрограмма), магистральный газ по границе участка. Инфраструктура: новая школа, детский сад, продуктовые магазины, Дикси, почта, кафе, детская игровая площадка, храм, фитнес клуб 15 мин на транспорте. До жд станций Вялки, Родники, Малаховка, Хрипань, Отдых регулярно ходит автобус. Возможна ипотека, рассрочка. Собственник, кадастровый номер на фото

**СЕЙЧАС НЕ КУПИШЬ, ПОТОМ БУДЕТ ЖАЛКО**

**Сергей**  
Риелтор  
89 объявлений  
Была(а): сегодня в 07:45  
5 лет 280 дней на сайте

**+7 (926) 352-94-56**

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Перезвоните агенту только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**КВАРТИРЫ С ВИДОМ НА ПРУД ОТ 4,4 МЛН РУБ.**

**«Переделкинo Ближнее»**

Мечтайте по-крупному! Своя квартира от 18 623 руб./мес. Парк и пруд рядом с домом. 4 детских сада, школа.

**ГОТОВЫЙ ЭЛИТНЫЙ ДОМ В ХАМОВНИКАХ**

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 15

| ФГИС ЕГРН  |   |                             |
|--|---|-----------------------------|
| полное наименование органа регистрации прав  |   |                             |
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости   |   | Раздел 1                    |
| Сведения о характеристиках объекта недвижимости  |   |                             |
| На основании запроса от 05.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 07.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: |   |                             |
| <b>Земельный участок</b>   |   |                             |
| (инд. объект недвижимости)   |   |                             |
| Лист № _____ Раздела 1 _____   | Всего листов раздела 1: _____   | Всего разделов: _____       |
| 07.11.2019 № 99/2019/293509958   |   | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер:   |   | 50:23:0010167:29            |
| Номер кадастрового квартала:   | 50:23:0010167   |                             |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 07.06.2007  |                             |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | данные отсутствуют  |                             |
| Адрес:   | установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: жилой дом. Участок находится примерно в 385м от ориентира по направлению на северо-запад.<br>Почтовый адрес ориентира: участок №1, ул.Решаих |                             |
| Площадь:   | 29000 +/- 110 кв. м   |                             |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 160386820   |                             |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:  | данные отсутствуют  |                             |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют  |                             |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют  |                             |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |   |                             |
|  |   |                             |
| Государственный регистратор  |   | ФГИС ЕГРН                   |
| полное наименование должности  | подпись   | инициалы, фамилия           |

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 3 из 15

| ФГИС ЕГРН  |                               |                             |
|--|-------------------------------|-----------------------------|
| полное наименование органа регистрации прав  |                               |                             |
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости   |                               | Раздел 1                    |
| Сведения о характеристиках объекта недвижимости  |                               |                             |
| Земельный участок  |                               |                             |
| (инд. объект недвижимости)   |                               |                             |
| Лист № _____ Раздела 1 _____   | Всего листов раздела 1: _____ | Всего разделов: _____       |
| 07.11.2019 № 99/2019/293509958   |                               | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер:   |                               | 50:23:0010167:29            |
| Категория земель:  | Земли населённых пунктов      |                             |
| Виды разрешенного использования:   | для жилищного строительства   |                             |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют            |                             |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:   | данные отсутствуют            |                             |
| Сведения о том, что земельный участок полностью 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 особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют            |                             |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:  | данные отсутствуют            |                             |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:   | данные отсутствуют            |                             |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межгосударственной территории:  | данные отсутствуют            |                             |
| Государственный регистратор  |                               | ФГИС ЕГРН                   |
| полное наименование должности  | подпись                       | инициалы, фамилия           |

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 5 из 15

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| Земельный участок   |  |
|---|--|
| <small>(или объект недвижимости)</small>  |  |
| Лист № ____ Раздела <u>1</u>  | Всего листов раздела <u>1</u> : ____   |
| 07.11.2019 № 09/2019/293509958  | Всего разделов: ____   |
| Кадастровый номер:  | 50:23:0010167:29   |
| Условный номер земельного участка:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительной органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:   | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                         |
| Особые отметки:   | Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.                                       |
| Получатель выписки:   | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 7701908499 |
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН  |

[https://rosreestr.ru/wps/PAGE\\_FCLPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/PAGE_FCLPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 6 из 15

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| МП                            |         |                   |

[https://rosreestr.ru/wps/PAGE\\_FCLPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/PAGE_FCLPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 7 из 15

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

Раздел 2


| Земельный участок   |   |
|---|---|
| <small>(код объекта недвижимости)</small>   |   |
| Лист № _____ Раздела <u>2</u>   | Всего листов раздела <u>2</u> : _____                                     |
| 07.11.2019 № 99/2019/293509958  | Всего разделов: _____   |
| Кадастровый номер:  | 50:23:0010167:29  |
| 1. Правообладатель (правообладатели):   | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "МАССТРОЙ", ИНН: 7715249302 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:   | 2.1. Собственность, № 50-23:0010167:29-50/023/2017-1 от 12.01.2017        |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | не зарегистрировано   |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве:  | не зарегистрировано   |
| 5. Заявления в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют  |
| 6. Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют  |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |   |
| 9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют  |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:   | данные отсутствуют  |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:  |   |
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН   |
| полное наименование должности   | подпись   |
|   | инициалы, фамилия   |

МП

[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 9 из 15

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

Раздел 3

| Земельный участок   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <small>(код объекта недвижимости)</small>   |                                       |
| Лист № _____ Раздела <u>3</u>   | Всего листов раздела <u>3</u> : _____ |
| 07.11.2019 № 99/2019/293509958  | Всего разделов: _____                 |
| Кадастровый номер:  | 50:23:0010167:29                      |
| План (чертеж, схема) земельного участка   |                                       |
|  |                                       |
| Масштаб 1: данные отсутствуют   | Условные обозначения:                 |
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН                             |
| полное наименование должности   | подпись                               |
|   | инициалы, фамилия                     |

МП

[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019



Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 10 из 15

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

Раздел 3.2

|  |                    |                                   |                 |                       |
|--|--------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Земельный участок                          |                    |                                   |                 |                       |
| <small>(лицо объекта недвижимости)</small> |                    |                                   |                 |                       |
| Лист №                                     | Раздела <b>3.2</b> | Всего листов раздела <b>3.2</b> : | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
|  | <b>07.11.2019</b>  | № <b>99/2019/293509958</b>        |                 |                       |
| Кадастровый номер:                         |                    | <b>50:23:0010167:29</b>           |                 |                       |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |            |                                   |  |
|--|------------|------------|-----------------------------------|--|
| Система координат: МСК-50, зона 2                        |            |            |                                   |  |
| Зона №   |            |            |                                   |  |
| Номер точки  | Координаты |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность осреднения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|  | X          | Y          |                                   |  |
| 1  | 2          | 3          | 4                                 | 5  |
| 1  | 461548.34  | 2226418.21 | давные отсутствуют                | 0.3  |
| 2  | 461592.29  | 2226406.76 | давные отсутствуют                | 0.3  |
| 3  | 461627.73  | 2226469.85 | давные отсутствуют                | 0.3  |
| 4  | 461684.02  | 2226534.9  | давные отсутствуют                | 0.3  |
| 5  | 461742.27  | 2226517.45 | давные отсутствуют                | 0.3  |
| 6  | 461751.49  | 2226523.89 | давные отсутствуют                | 0.3  |
| 7  | 461822.41  | 2226656.26 | давные отсутствуют                | 0.3  |
| 8  | 461700.92  | 2226715.6  | давные отсутствуют                | 0.3  |
| 9  | 461602.72  | 2226503.33 | давные отсутствуют                | 0.3  |

|                               |         |                   |  |
|-------------------------------|---------|-------------------|--|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |  |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |  |
|                               | М.П.    |                   |  |

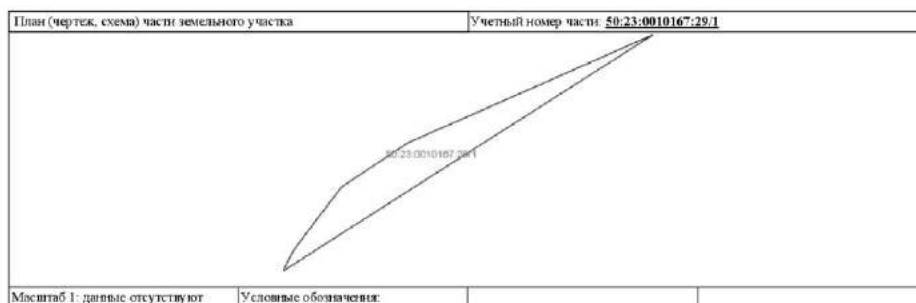
[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 11 из 15

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

Раздел 4

|  |                   |                                 |                 |                       |
|--|-------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Земельный участок                          |                   |                                 |                 |                       |
| <small>(лицо объекта недвижимости)</small> |                   |                                 |                 |                       |
| Лист №                                     | Раздела <b>4</b>  | Всего листов раздела <b>4</b> : | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
|  | <b>07.11.2019</b> | № <b>99/2019/293509958</b>      |                 |                       |
| Кадастровый номер:                         |                   | <b>50:23:0010167:29</b>         |                 |                       |

|  |                       |  |  |  |
|--|-----------------------|--|--|--|
| План (чертеж, схема) части земельного участка  |                       | Учетный номер части: <b>50:23:0010167:29/1</b> |  |  |
|  |                       |  |  |  |
| Масштаб 1: давные отсутствуют  | Условные обозначения: |  |  |  |

|                               |         |                   |  |
|-------------------------------|---------|-------------------|--|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |  |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |  |
|                               | М.П.    |                   |  |

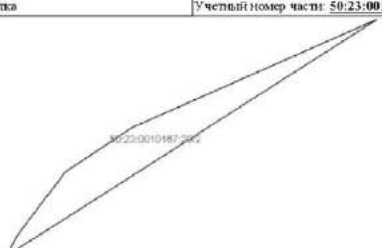
[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 07.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 12 из 15

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

Раздел 4

|   |                  |   |                       |
|---|------------------|---|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>  |                  |   |                       |
| <small>(объект недвижимости)</small>  |                  |   |                       |
| Лист № _____  | Раздела <u>4</u> | Всего листов раздела <u>4</u> : _____   | Всего разделов: _____ |
| 07.11.2019 № 99/2019/293509958  |                  | Всего листов выписки: _____             |                       |
| Кадастровый номер:  |                  | 50:23:0010167:29                        |                       |
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                     |                  | Учетный номер части: 50:23:0010167:29.2 |                       |
|  |                  |   |                       |
| Масштаб 1: данные отсутствуют   |                  | Условные обозначения:                   |                       |
| Государственный регистратор   |                  | ФГИС ЕГРН                               |                       |
| полное наименование должности   |                  | подпись                                 |                       |
|   |                  | инициалы, фамилия                       |                       |
| МП  |                  |   |                       |

[https://rosreestr.ru/wps/PAGE\\_FCLPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/PAGE_FCLPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 13 из 15

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

Раздел 4.1

|                                      |                           |   |
|--------------------------------------|---------------------------|---|
| <b>Земельный участок</b>             |                           |   |
| <small>(объект недвижимости)</small> |                           |   |
| Лист № _____                         | Раздела <u>4.1</u>        | Всего листов раздела <u>4.1</u> : _____   |
| 07.11.2019 № 99/2019/293509958       |                           | Всего разделов: _____   |
| Кадастровый номер:                   |                           | 50:23:0010167:29  |
| Учетный номер части                  | Площадь (м <sup>2</sup> ) | Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости  |
| 1                                    | 2                         | 3   |
| 1                                    | 77                        | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.280, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009 |
| 2                                    | 77                        | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.292, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009 |
| Государственный регистратор          |                           | ФГИС ЕГРН   |
| полное наименование должности        |                           | подпись   |
|                                      |                           | инициалы, фамилия   |
| МП                                   |                           |   |

[https://rosreestr.ru/wps/PAGE\\_FCLPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/PAGE_FCLPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 14 из 15

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

Раздел 4.2

| Земельный участок   |               |            |                                   |  |                             |
|---|---------------|------------|-----------------------------------|--|-----------------------------|
| (объект недвижимости)   |               |            |                                   |  |                             |
| Лист №  | Раздела 4.2   |            | Всего листов раздела 4.2: _____   | Всего разделов: _____  | Всего листов выписки: _____ |
| 07.11.2019 № 99/2019/293509958  |               |            |                                   |  |                             |
| Кадастровый номер:  |               |            | 50:23:0010167:29                  |  |                             |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |               |            |                                   |  |                             |
| Учетный номер части: 1  |               |            |                                   |  |                             |
| Система координат: МСК-50, зона 2                                       |               |            |                                   |  |                             |
| Зона №  |               |            |                                   |  |                             |
| Номер точки   | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |                             |
|   | X             | Y          |                                   |  |                             |
| 1   | 2             | 3          | 4                                 | 5  |                             |
| 10  | 461578.7      | 2226463.94 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 10  | 461578.7      | 2226463.94 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 11  | 461577        | 2226463.07 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 11  | 461577        | 2226463.07 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 12  | 461597.14     | 2226494.6  | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 12  | 461597.14     | 2226494.6  | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 13  | 461587.89     | 2226473.66 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 13  | 461587.89     | 2226473.66 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 14  | 461584.12     | 2226468.01 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 14  | 461584.12     | 2226468.01 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |

|                               |         |                   |  |
|-------------------------------|---------|-------------------|--|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |  |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |  |
|                               | МП      |                   |  |

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fceland.pgu.response.check?ru.fceland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fceland.pgu.response.check?ru.fceland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 15 из 15

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

Раздел 4.2

| Земельный участок   |               |            |                                   |  |                             |
|---|---------------|------------|-----------------------------------|--|-----------------------------|
| (объект недвижимости)   |               |            |                                   |  |                             |
| Лист №  | Раздела 4.2   |            | Всего листов раздела 4.2: _____   | Всего разделов: _____  | Всего листов выписки: _____ |
| 07.11.2019 № 99/2019/293509958  |               |            |                                   |  |                             |
| Кадастровый номер:  |               |            | 50:23:0010167:29                  |  |                             |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |               |            |                                   |  |                             |
| Учетный номер части: 2  |               |            |                                   |  |                             |
| Система координат: МСК-50, зона 2                                       |               |            |                                   |  |                             |
| Зона №  |               |            |                                   |  |                             |
| Номер точки   | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |                             |
|   | X             | Y          |                                   |  |                             |
| 1   | 2             | 3          | 4                                 | 5  |                             |
| 10  | 461578.7      | 2226463.94 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 10  | 461578.7      | 2226463.94 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 11  | 461577        | 2226463.07 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 11  | 461577        | 2226463.07 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 12  | 461597.14     | 2226494.6  | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 12  | 461597.14     | 2226494.6  | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 13  | 461587.89     | 2226473.66 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 13  | 461587.89     | 2226473.66 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 14  | 461584.12     | 2226468.01 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |
| 14  | 461584.12     | 2226468.01 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |                             |

|                               |         |                   |  |
|-------------------------------|---------|-------------------|--|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |  |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |  |
|                               | МП      |                   |  |

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fceland.pgu.response.check?ru.fceland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fceland.pgu.response.check?ru.fceland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 10

| ФГИС ЕГРН  |  |                             |
|--|--|-----------------------------|
| полное наименование органа регистрации   |  |                             |
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости   |  | Раздел 1                    |
| <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>   |  |                             |
| На основании запроса от 05.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 07.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: |  |                             |
| <b>Земельный участок</b>   |  |                             |
| <small>(инд. объект недвижимости)</small>  |  |                             |
| Лист № _____ Раздела 1 _____   | Всего листов раздела 1: _____  | Всего разделов: _____       |
| 07.11.2019 № 99/2019/293631912   |  | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер:   |  | 50:23:0010167:40            |
| Номер кадастрового квартала:   | 50:23:0010167  |                             |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 08.06.2007   |                             |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | данные отсутствуют   |                             |
| Адрес:   | установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: жилой дом. Участок находится примерно в 385м от ориентира по направлению на северо-запад.<br>Почтовый адрес ориентира: участок №2, ул.Решая |                             |
| Площадь:   | 23000 +/- 10кв. м  |                             |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 127296030  |                             |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:  | данные отсутствуют   |                             |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |                             |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |                             |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |  |                             |
| Государственный регистратор  |  | ФГИС ЕГРН                   |
| полное наименование должности  | подпись  | инициалы, фамилия           |

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 3 из 10

| ФГИС ЕГРН  |                               |                             |
|--|-------------------------------|-----------------------------|
| полное наименование органа регистрации   |                               |                             |
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости   |                               | Раздел 1                    |
| <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>   |                               |                             |
| <b>Земельный участок</b>   |                               |                             |
| <small>(инд. объект недвижимости)</small>  |                               |                             |
| Лист № _____ Раздела 1 _____   | Всего листов раздела 1: _____ | Всего разделов: _____       |
| 07.11.2019 № 99/2019/293631912   |                               | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер:   |                               | 50:23:0010167:40            |
| Категория земель:  | Земли населённых пунктов      |                             |
| Виды разрешенного использования:   | для жилищного строительства   |                             |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют            |                             |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:   | данные отсутствуют            |                             |
| Сведения о том, что земельный участок полностью 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 особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют            |                             |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничеств, песчанников:   | данные отсутствуют            |                             |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:   | данные отсутствуют            |                             |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межгосударственной территории:  | данные отсутствуют            |                             |
| Государственный регистратор  |                               | ФГИС ЕГРН                   |
| полное наименование должности  | подпись                       | инициалы, фамилия           |

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 07.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 5 из 10

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| Земельный участок   |   |
|---|---|
| <small>(см. объект недвижимости)</small>  |   |
| Лист № ____ Раздела <u>1</u>  | Всего листов раздела <u>1</u> : ____  |
| 07.11.2019 № 09/2019/293631912  | Всего разделов: ____  |
| Кадастровый номер:  | 50:23:0010167:40  |
| Условный номер земельного участка:  | данные отсутствуют  |
| Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют  |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:  | данные отсутствуют  |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:   | данные отсутствуют  |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:   | данные отсутствуют  |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"  |
| Особые отметки:   | Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют. |
| Получатель выписки:   | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 7701908499  |

[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 6 из 10

| Государственный регистратор   | ПОДПИСЬ | ФГИС ЕГРН         |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности |         | инициалы, фамилия |
|                               | МП      |                   |

[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 07.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 7 из 10

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

Раздел 2

| Земельный участок   |   |
|---|---|
| <small>(код объекта недвижимости)</small>   |   |
| Лист № _____ Раздела <u>2</u>   | Всего листов раздела <u>2</u> : _____                                     |
| 07.11.2019 № 99/2019/293631912  | Всего разделов: _____   |
| Кадастровый номер:  | 50:23:0010167:40  |
| 1. Правообладатель (правообладатели):   | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "МАССТРОЙ", ИНН: 7715249302 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:   | 2.1. Собственность, № 50-23/0010167-40-50/023/2017-1 от 12.01.2017        |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | не зарегистрировано   |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве:  | не зарегистрировано   |
| 5. Заявления в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют  |
| 6. Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют  |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |   |
| 9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют  |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:   | данные отсутствуют  |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:  |   |
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН   |
| полное наименование должности   | подпись   |
|   | инициалы, фамилия   |

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pg.u.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pg.u.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 9 из 10

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

Раздел 3

| Земельный участок   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <small>(код объекта недвижимости)</small>   |                                       |
| Лист № _____ Раздела <u>3</u>   | Всего листов раздела <u>3</u> : _____ |
| 07.11.2019 № 99/2019/293631912  | Всего разделов: _____                 |
| Кадастровый номер:  | 50:23:0010167:40                      |
| План (чертеж, схема) земельного участка   |                                       |
|  |                                       |
| Масштаб 1: данные отсутствуют   | Условные обозначения:                 |
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН                             |
| полное наименование должности   | подпись                               |
|   | инициалы, фамилия                     |

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pg.u.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pg.u.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 07.11.2019

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

Раздел 3.2

| Земельный участок  |                                |                                 |                                   |  |
|--|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--|
| <small>(код объекта недвижимости)</small>                |                                |                                 |                                   |  |
| Лист №   | Раздела <b>3.2</b>             | Всего листов раздела <b>3.2</b> | Всего разделов:                   | Всего листов выписки:  |
|  | 07.11.2019 № 99/2019/293631912 |                                 |                                   |  |
| Кадастровый номер:                                       |                                | 50:23:0010167:40                |                                   |  |
| Сведения о характерных точках границы земельного участка |                                |                                 |                                   |  |
| Система координат: МСК-50, зона 2                        |                                |                                 |                                   |  |
| Зона №   |                                |                                 |                                   |  |
| Номер точки  | Координаты                     |                                 | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность осредления координат характерных точек границ земельного участка, м |
|  | X                              | Y                               |                                   |  |
| 1  | 2                              | 3                               | 4                                 | 5  |
| 1  | 461822.41                      | 2226656.26                      | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 2  | 461700.92                      | 2226715.6                       | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 3  | 461770.68                      | 2226866.84                      | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 4  | 461899.24                      | 2226797.57                      | данные отсутствуют                | 0.3  |
| Государственный регистратор                              |                                |                                 |                                   | ФГИС ЕГРН  |
| полное наименование должности                            |                                | подпись                         |                                   | инициалы, фамилия  |
|  |                                | М.П.                            |                                   |  |

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgn.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgn.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

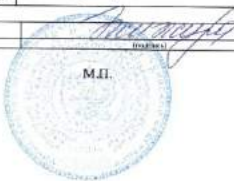
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|   |  |
|---|--|
| Земельный участок   |  |
| <small>(код объекта недвижимости)</small>   |  |
| Лист №  | Раздела _____  |
| Всего листов раздела _____  | Всего разделов: _____  |
| Всего листов выписки: _____   |  |
| Кадастровый номер:  | 50:23:0010167:41   |
| Номер кадастрового квартала:  | 50:23:0010167  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 29.02.2008   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют   |
| Адрес:  | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д. Копнино, участок № 5 |
| Площадь:  | 2000 +/- 32 кв. м  |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 3640000  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют   |
| Категория земель:   | Земли населенных пунктов   |
| Виды разрешенного использования:  | Под индивидуальное жилищное строительство  |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные   |
| Особые отметки:   | данные отсутствуют   |
| Получатель выписки:   | Общество с ограниченной ответственностью "МАССТРОЙ"  |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ<br><small>(полное наименование должности)</small>          | Жизыгина С. В.<br><small>(инициалы, фамилия)</small>   |
| М.П.  |  |

Раздел 2

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

|  |         |   |                |
|--|---------|---|----------------|
| Земельный участок  |         | <small>(наименование объекта недвижимости)</small>  |                |
| Лист №   | Раздела | Всего листов раздела  | Всего разделов |
| 19.01.2017   |         |   |                |
| Кадастровый номер:   |         | 50:23:0010167:41  |                |
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1     | Общество с ограниченной ответственностью "МАССТРОЙ", ИНН: 7715249302, ОГРН: 1027700203046 |                |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1     | Собственность, № 50:23:0010167:41-50/023/2017-1 от 12.01.2017                             |                |
| 3. Документ(ы)-основания:  | 3.1     | Договор № 3/16 купли-продажи земельных участков от 27.12.2016                             |                |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |         | не зарегистрировано   |                |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      |         | данные отсутствуют  |                |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |         | данные отсутствуют  |                |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ   |         | Жижина С. В.  |                |
| <small>(подпись, наименование должности)</small>   |         | <small>(подпись, фамилия)</small>   |                |



Раздел 3

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

|  |                       |  |                |
|--|-----------------------|--|----------------|
| Земельный участок                                |                       | <small>(наименование объекта недвижимости)</small> |                |
| Лист №   | Раздела               | Всего листов раздела                               | Всего разделов |
| 19.01.2017                                       |                       |  |                |
| Кадастровый номер:                               |                       | 50:23:0010167:41                                   |                |
| План (чертеж, схема) земельного участка:         |                       |  |                |
|  |                       |  |                |
| Масштаб 1:                                       | Условные обозначения: |  |                |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ                       |                       | Жижина С. В.                                       |                |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> |                       | <small>(подпись, фамилия)</small>                  |                |





УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(подпись и наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|  |  |
|--|--|
| <b>Земельный участок</b>   |  |
| <small>(код объекта недвижимости)</small>  |  |
| Лист № _____ Раздела _____   | Всего листов раздела _____ : _____   |
| 19.01.2017   |  |
| Кадастровый номер: 50:23:0010167:42  |  |
| Номер кадастрового квартала:   | 50:23:0010167  |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 29.02.2008   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | данные отсутствуют   |
| Адрес:   | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вязковское, д. Копнино, участок № 7 |
| Площадь:   | 2000 +/- 32 кв. м  |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 3640000  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:  | данные отсутствуют   |
| Категория земель:  | Земли населенных пунктов   |
| Виды разрешенного использования:   | Под индивидуальное жилищное строительство  |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные   |
| Особые отметки:  | данные отсутствуют   |
| Получатель выписки:  | Общество с ограниченной ответственностью "МАССТРОЙ"  |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ<br><small>(подпись и наименование должности)</small>  |  |
| <br>Жижина С. В.<br><small>(подпись, фамилия)</small> |  |



Раздел 2

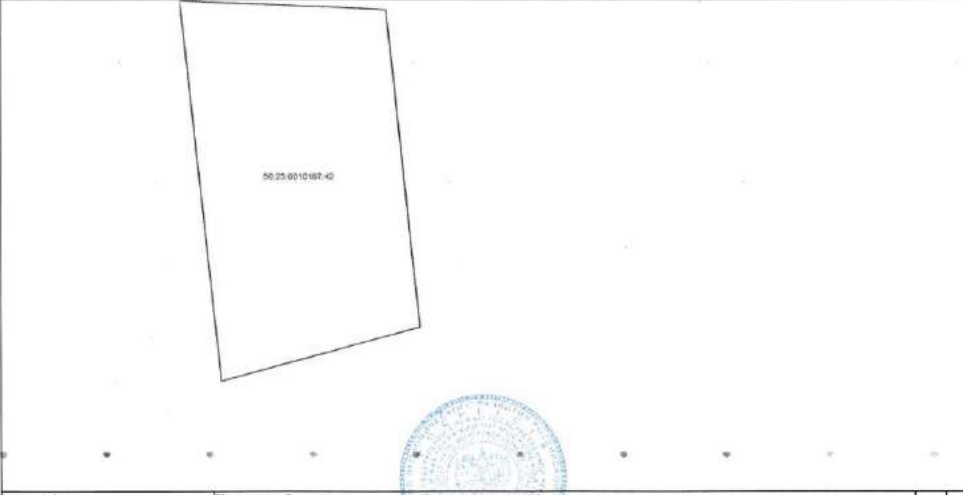
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

|  |  |
|--|--|
| <b>Земельный участок</b>   |  |
| <small>(код объекта недвижимости)</small>  |  |
| Лист № _____ Раздела _____   | Всего листов раздела _____ : _____   |
| 19.01.2017   |  |
| Кадастровый номер: 50:23:0010167:42  |  |
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "МАССТРОЙ", ИНН: 7715249302, ОГРН: 1027700203946 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1. Собственность, № 50:23:0010167:42-50/023/2017-1 от 12.01.2017                             |
| 3. Документы-основания:  | 3.1. Договор № 3/16 купли-продажи земельных участков от 27.12.2016                             |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано  |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                  | данные отсутствуют   |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:             | данные отсутствуют   |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ<br><small>(подпись и наименование должности)</small>  |  |
| <br>Жижина С. В.<br><small>(подпись, фамилия)</small> |  |



Раздел 3

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

|  |         |                       |                  |                      |
|--|---------|-----------------------|------------------|----------------------|
| Земельный участок  |         |                       |                  |                      |
| (или объект недвижимости)  |         |                       |                  |                      |
| Лист №   | Раздела | Всего листов раздела  | Всего разделов   | Всего листов выписки |
| 19.01.2017   |         |                       |                  |                      |
| Кадастровый номер:   |         |                       | 50:23:0010167:42 |                      |
| План (чертеж, схема) земельного участка:   |         |                       |                  |                      |
|  |         |                       |                  |                      |
| Масштаб 1:   |         | Условные обозначения: |                  |                      |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ   |         | Жижина С. В.          |                  |                      |
| М.П.   |         | М.П.                  |                  |                      |

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

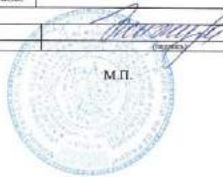
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|   |  |
|---|--|
| Земельный участок   |  |
| (или объект недвижимости)   |  |
| Лист №  | Раздела  |
| 19.01.2017  |  |
| Кадастровый номер:  |  |
| 50:23:0010167:43  |  |
| Номер кадастрового квартала:  | 50:23:0010167  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 29.02.2008   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют   |
| Адрес:  | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Валковское, д. Копнино, участок № 2 |
| Площадь:  | 2000 +/- 32 кв. м  |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 3640000  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют   |
| Категория земель:   | Земли населенных пунктов   |
| Виды разрешенного использования:  | Под индивидуальное жилищное строительство  |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные   |
| Особые отметки:   | данные отсутствуют   |
| Получатель выписки:   | Общество с ограниченной ответственностью "МАССТРОЙ"  |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  | Жижина С. В.   |
| М.П.  | М.П.   |

Раздел 2

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

|  |         |   |                 |
|--|---------|---|-----------------|
| Земельный участок  |         | <small>(тип объекта недвижимости)</small>   |                 |
| Лист №   | Раздела | Всего листов раздела  | Всего разделов: |
| 19.01.2017   |         |   |                 |
| Кадастровый номер:   |         | 50:23:0010167:43  |                 |
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1.    | Общество с ограниченной ответственностью "МАССТРОЙ", ИНН: 7715249302, ОГРН: 1027700203046 |                 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1.    | Собственность, № 50:23:0010167:43-50/023/2017-1 от 12.01.2017                             |                 |
| 3. Документ(ы)-основания:  | 3.1.    | Договор № 3/16 купли-продажи земельных участков от 27.12.2016                             |                 |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |         | не зарегистрировано   |                 |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      |         | данные отсутствуют  |                 |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |         | данные отсутствуют  |                 |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ<br><small>(подпись, наименование должности)</small>   |         | Жижина С. В.<br><small>(подпись, Фамилия)</small>   |                 |



Раздел 3

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

|  |                       |   |                 |
|--|-----------------------|---|-----------------|
| Земельный участок  |                       | <small>(тип объекта недвижимости)</small>         |                 |
| Лист №   | Раздела               | Всего листов раздела                              | Всего разделов: |
| 19.01.2017   |                       |   |                 |
| Кадастровый номер:   |                       | 50:23:0010167:43                                  |                 |
| План (чертеж, схема) земельного участка:                                       |                       |   |                 |
|  |                       |   |                 |
| Масштаб 1:   | Условные обозначения: |   |                 |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ<br><small>(подпись, наименование должности)</small> |                       | Жижина С. В.<br><small>(подпись, Фамилия)</small> |                 |



Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 10

| ФГИС ЕГРН  |   |                               |
|--|---|-------------------------------|
| полное наименование органа регистрации   |   |                               |
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости   |   | Раздел 1                      |
| <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>   |   |                               |
| На основании запроса от 05.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 07.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: |   |                               |
| <b>Земельный участок</b>   |   |                               |
| <small>(инд. объект недвижимости)</small>  |   |                               |
| Лист № _____   | Раздела 1 _____   | Всего листов раздела 1: _____ |
| 07.11.2019 № 99/2019/293402073   |   | Всего разделов: _____         |
| Кадастровый номер:   |   | 50:23:0010167:38              |
| Номер кадастрового квартала:   | 50:23:0010167   |                               |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 08.06.2007  |                               |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | данные отсутствуют  |                               |
| Адрес:   | установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 554 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: сельское поселение Выжовское, д.Ковыно, ул.Дальная, участок № 6 |                               |
| Площадь:   | 17600 +/- 93 кв. м  |                               |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 34675872  |                               |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:  | данные отсутствуют  |                               |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют  |                               |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют  |                               |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |   |                               |
| Государственный регистратор  |   | ФГИС ЕГРН                     |
| полное наименование должности  | подпись   | инициалы, фамилия             |

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 3 из 10

| ФГИС ЕГРН  |                          |                               |
|--|--------------------------|-------------------------------|
| полное наименование органа регистрации   |                          |                               |
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости   |                          | Раздел 1                      |
| <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>   |                          |                               |
| <b>Земельный участок</b>   |                          |                               |
| <small>(инд. объект недвижимости)</small>  |                          |                               |
| Лист № _____   | Раздела 1 _____          | Всего листов раздела 1: _____ |
| 07.11.2019 № 99/2019/293402073   |                          | Всего разделов: _____         |
| Кадастровый номер:   |                          | 50:23:0010167:38              |
| Категория земель:  | Земли населённых пунктов |                               |
| Виды разрешенного использования:   | жилищное строительство   |                               |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют       |                               |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:   | данные отсутствуют       |                               |
| Сведения о том, что земельный участок полностью 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 особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют       |                               |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничеств, песчанников:   | данные отсутствуют       |                               |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:   | данные отсутствуют       |                               |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межгосударственной территории:  | данные отсутствуют       |                               |
| Государственный регистратор  |                          | ФГИС ЕГРН                     |
| полное наименование должности  | подпись                  | инициалы, фамилия             |

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 07.11.2019

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

|   |   |
|---|---|
| <b>Земельный участок</b>  |   |
| <small>(имеет объект недвижимости)</small>  |   |
| Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>  | Всего листов раздела <u>  </u>  |
| 07.11.2019 № 99/2019/293402073  | 50:23:0010167:38  |
| Кадастровый номер:  | 50:23:0010167:38  |
| Условный номер земельного участка:  | данные отсутствуют  |
| Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют  |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:  | данные отсутствуют  |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:   | данные отсутствуют  |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:   | данные отсутствуют  |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"  |
| Особые отметки:   | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для объектов легкой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют. |

[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 6 из 10

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
| Получатель выписки:           | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 7701908499 |                   |
| Государственный регистратор   | подпись  | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия |
|                               | МП   |                   |

[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 07.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 7 из 10

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

Раздел 2

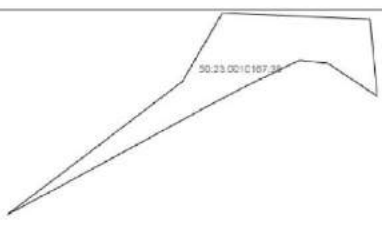
| Земельный участок   |   |
|---|---|
| <small>(код объекта недвижимости)</small>   |   |
| Лист № _____ Раздела <u>2</u>   | Всего листов раздела <u>2</u> : _____                                     |
| 07.11.2019 № 99/2019/293402073  | Всего разделов: _____   |
| Кадастровый номер:  | 50:23:0010167:38  |
| 1. Правообладатель (правообладатели):   | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "МАССТРОЙ", ИНН: 7715249302 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:   | 2.1. Собственность, № 50:23:0010167:38-50:023/2017-1 от 12.01.2017        |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | не зарегистрировано   |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве:  | не зарегистрировано   |
| 5. Заявления в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют  |
| 6. Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют  |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |   |
| 9. Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют  |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:   | данные отсутствуют  |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:  |   |
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН   |
| полное наименование должности   | подпись   |
|   | инициалы, фамилия   |

МП

[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 9 из 10

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

Раздел 3

| Земельный участок   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <small>(код объекта недвижимости)</small>   |                                       |
| Лист № _____ Раздела <u>3</u>   | Всего листов раздела <u>3</u> : _____ |
| 07.11.2019 № 99/2019/293402073  | Всего разделов: _____                 |
| Кадастровый номер:  | 50:23:0010167:38                      |
| План (чертеж, схема) земельного участка   |                                       |
|  |                                       |
| Масштаб 1: данные отсутствуют   | Условные обозначения:                 |
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН                             |
| полное наименование должности   | подпись                               |
|   | инициалы, фамилия                     |

МП

[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019

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

Раздел 3.2

|  |                     |                                 |                |                      |
|--|---------------------|---------------------------------|----------------|----------------------|
| Земельный участок                        |                     |                                 |                |                      |
| <small>(из объекта недвижимости)</small> |                     |                                 |                |                      |
| Лист №                                   | Раздела <b>3.2</b>  | Всего листов раздела <b>3.2</b> | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 07.11.2019                               | № 99/2019/293402073 |                                 |                |                      |
| Кадастровый номер:                       |                     | 50:23:0010167:38                |                |                      |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |            |                                   |  |
|--|------------|------------|-----------------------------------|--|
| Система координат: МСК-50, зона 2                        |            |            |                                   |  |
| Зона №   |            |            |                                   |  |
| Номер точки  | Координаты |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность осреднения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|  | X          | Y          |                                   |  |
| 1  | 2          | 3          | 4                                 | 5  |
| 1  | 461899.24  | 2226797.57 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 2  | 461918.56  | 2226834.33 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 3  | 461948.4   | 2226895.62 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 4  | 461945.02  | 2226926.18 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 5  | 461909.03  | 2226980.42 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 6  | 461992.91  | 2226972.34 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 7  | 461999.77  | 2226811.61 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 8  | 461924.97  | 2226767.93 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 9  | 461779.72  | 2226577.24 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 10   | 461822.41  | 2226656.26 | данные отсутствуют                | 0.3  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | МП      |                   |

https://rosreestr.ru/wps/PA\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fceland.pgu.response.check?ru.fceland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa... 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 1 из 10

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрационного

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 05.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 07.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|  |                     |                               |                |                      |
|--|---------------------|-------------------------------|----------------|----------------------|
| Земельный участок                        |                     |                               |                |                      |
| <small>(из объекта недвижимости)</small> |                     |                               |                |                      |
| Лист №                                   | Раздела <b>1</b>    | Всего листов раздела <b>1</b> | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 07.11.2019                               | № 99/2019/293631829 |                               |                |                      |
| Кадастровый номер:                       |                     | 50:23:0010167:30              |                |                      |

|  |   |
|--|---|
| Номер кадастрового квартала:   | 50:23:0010167   |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 07.06.2007  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | данные отсутствуют  |
| Адрес:   | установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : жилой дом. Участок находится примерно в 361м от ориентира по направлению на северо-запад.<br>Почтовый адрес ориентира: сельское поселение Вязловское, д. Косино, ул. Решная, участок №3 |
| Площадь:   | 23000 +/- 10кв. м   |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 43789240  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:        | данные отсутствуют  |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:          | данные отсутствуют  |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                       | данные отсутствуют  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: |   |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

https://rosreestr.ru/wps/PA\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fceland.pgu.response.check?ru.fceland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa... 07.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 10

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>   |                                       |
| <small>(объект недвижимости)</small>   |                                       |
| Лист № <u>07.11.2019</u> Раздела <u>1</u>  | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ |
| № <u>99/2019/293631820</u>   | Всего разделов: _____                 |
| Кадастровый номер:   | <u>50:23:0010167:30</u>               |
| Кадастровый номер:   | <u>50:23:0010167:30</u>               |
| Категория земель:  | Земли населенных пунктов              |
| Виды разрешенного использования:   | для жилищного строительства           |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют                    |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в границах земельного участка:   | данные отсутствуют                    |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:                                       | данные отсутствуют                    |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют                    |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, песчанников:   | данные отсутствуют                    |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:   | данные отсутствуют                    |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межселенной территории:   | данные отсутствуют                    |
| Государственный регистратор  | ФГИС ЕГРН                             |
| полное наименование должности  | подпись                               |
|  | инициалы, фамилия                     |

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fceland.pgu.response.check?ru.fceland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fceland.pgu.response.check?ru.fceland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 5 из 10

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|   |   |
|---|---|
| <b>Земельный участок</b>  |   |
| <small>(объект недвижимости)</small>  |   |
| Лист № <u>07.11.2019</u> Раздела <u>1</u>   | Всего листов раздела <u>1</u> : _____   |
| № <u>99/2019/293631820</u>  | Всего разделов: _____   |
| Кадастровый номер:  | <u>50:23:0010167:30</u>   |
| Кадастровый номер:  | <u>50:23:0010167:30</u>   |
| Условный номер земельного участка:  | данные отсутствуют  |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют  |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:   | данные отсутствуют  |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:   | данные отсутствуют  |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"  |
| Особые отметки:   | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (отчуждение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для объектов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют. |

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fceland.pgu.response.check?ru.fceland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fceland.pgu.response.check?ru.fceland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019



Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 6 из 10

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
| Получатель выписки:           | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ» ИНН 7701908499 |                   |
| Государственный регистратор   |  | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись  | инициалы, фамилия |

МП

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 7 из 10

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

Раздел 2

|   |   |                                       |
|---|---|---------------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>  |   |                                       |
| <small>(без объекта недвижимости)</small>   |   |                                       |
| Лист № _____  | Раздела <b>2</b>  | Всего листов раздела <b>2</b> : _____ |
| 07.11.2019 № 99/2019/293631829  |   | Всего разделов: _____                 |
| Кадастровый номер:  |   | 50:23:0010167:30                      |
| 1. Правообладатель (правообладатели):   | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «МАССТРОЙ», ИНН: 7715249302 |                                       |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:   | 2.1. Собственность, № 50:23:0010167:30-50/023/2017-1 от 12.01.2017        |                                       |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | не зарегистрировано   |                                       |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве:  | не зарегистрировано   |                                       |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |                                       |
| 6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют  |                                       |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |                                       |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |   |                                       |
| 9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют  |                                       |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:   | данные отсутствуют  |                                       |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:  |   |                                       |
| Государственный регистратор   |   | ФГИС ЕГРН                             |
| полное наименование должности   | подпись   | инициалы, фамилия                     |

МП


[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanName...) 07.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 9 из 10

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

Раздел 3

|  |                  |                                 |                       |
|--|------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>   |                  |                                 |                       |
| <small>(объект недвижимости)</small>   |                  |                                 |                       |
| Лист №   | Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : | Всего разделов: _____ |
| 07.11.2019 № 99/2019/293631820   |                  | Всего листов выписки: _____     |                       |
| Кадастровый номер:   |                  | 50:23:0010167:30                |                       |
| <p>План (чертеж, схема) земельного участка</p>  |                  |                                 |                       |
| Масштаб 1: данные отсутствуют  |                  | Условные обозначения:           |                       |
| Государственный регистратор  |                  | ФГИС ЕГРН                       |                       |
| полное наименование должности  |                  | подпись                         |                       |
|  |                  | инициалы, фамилия               |                       |
| МП   |                  |                                 |                       |

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 07.11.2019  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 10 из 10

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

Раздел 3.2

| <b>Земельный участок</b>                                 |                    |                                   |                                 |  |
|--|--------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| <small>(объект недвижимости)</small>                     |                    |                                   |                                 |  |
| Лист №   | Раздела <u>3.2</u> | Всего листов раздела <u>3.2</u> : | Всего разделов: _____           | Всего листов выписки: _____  |
| 07.11.2019 № 99/2019/293631820                           |                    |                                   |                                 |  |
| Кадастровый номер:                                       |                    | 50:23:0010167:30                  |                                 |  |
| Сведения о характерных точках границы земельного участка |                    |                                   |                                 |  |
| Система координат: МСК-50, зона 2                        |                    |                                   |                                 |  |
| Зона №   |                    |                                   |                                 |  |
| Номер точки  | Координаты         |                                   | Описание заперения на местности | Средняя квадратическая погрешность осреднения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|  | X                  | Y                                 |                                 |  |
| 1  | 2                  | 3                                 | 4                               | 5  |
| 1  | 461770.68          | 2226866.84                        | данные отсутствуют              | 0.3  |
| 2  | 461899.24          | 2226797.57                        | данные отсутствуют              | 0.3  |
| 3  | 461918.56          | 2226834.33                        | данные отсутствуют              | 0.3  |
| 4  | 461948.4           | 2226895.62                        | данные отсутствуют              | 0.3  |
| 5  | 461945.02          | 2226926.18                        | данные отсутствуют              | 0.3  |
| 6  | 461909.03          | 2226980.42                        | данные отсутствуют              | 0.3  |
| 7  | 461872.34          | 2227001.44                        | данные отсутствуют              | 0.3  |
| 8  | 461837.18          | 2227011                           | данные отсутствуют              | 0.3  |
| Государственный регистратор                              |                    | ФГИС ЕГРН                         |                                 |  |
| полное наименование должности                            |                    | подпись                           |                                 |  |
|  |                    | инициалы, фамилия                 |                                 |  |
| МП   |                    |                                   |                                 |  |

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 07.11.2019