

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «КГФУ»



Берг Е.В.

ОТЧЕТ № 272/19

об оценке

**земельных участков (25 ед.), входящих в состав имущества Закрытого
паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»**

ДАТА ОЦЕНКИ: 30.04.2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 06.05.2019 г.

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «КГФУ»

МОСКВА 2019

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 1.1. | ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 4 |
| 1.2. | ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ | 4 |
| 1.3. | ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 4 |
| 1.4. | РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 4 |
| 1.5. | ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 5 |
| 1.6. | ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ | 5 |
| 2. | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ | 7 |
| 3. | СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 8 |
| 4. | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 10 |
| 4.1. | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ..... | 10 |
| 4.2. | СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА | 10 |
| 4.3. | СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | 10 |
| 5. | СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР..... | 11 |
| 5.1. | СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | 11 |
| 5.2. | СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА | 11 |
| 6. | ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ | 12 |
| 6.1. | ДОПУЩЕНИЯ | 12 |
| 6.2. | ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА | 12 |
| 7. | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 15 |
| 7.1. | ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 15 |
| 7.2. | МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ..... | 15 |
| 7.3. | ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ | 15 |
| 7.4. | СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ | 15 |
| 7.5. | СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 15 |
| 7.6. | ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ | 15 |
| 8. | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 19 |
| 8.1. | ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 19 |
| 8.2. | ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 20 |
| 8.3. | КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 23 |
| 8.4. | ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 28 |
| 9. | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 30 |
| 9.1. | АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА | 30 |
| 9.2. | ПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ | 39 |
| 9.3. | АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ..... | 40 |
| 9.4. | АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ..... | 44 |
| 9.5. | АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 46 |
| 9.6. | ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ..... | 48 |
| 10. | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 49 |
| 11. | РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА | 52 |
| 11.1. | РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД..... | 56 |
| 11.2. | ДОХОДНЫЙ ПОДХОД | 57 |



| | |
|--|------------|
| 11.3. Затратный подход..... | 59 |
| 11.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода | 61 |
| 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 87 |
| 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 88 |
| 14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ..... | 89 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 90 |
| 1. Правовая информация..... | 90 |
| 2. Методическая информация..... | 90 |
| 3. Рыночная информация | 90 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ | 91 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ..... | 95 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ..... | 101 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ | 102 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 13/19 от 30.04.2019 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 (25 ед.), входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

| Объект оценки | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | | |
|--|--|----------------------------|-----------------------|
| | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:157926 | Не применялся | 4 927 706 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:819 | Не применялся | 4 920 414 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:820 | Не применялся | 2 033 172 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:821 | Не применялся | 2 012 840 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:822 | Не применялся | 2 033 172 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:823 | Не применялся | 1 973 306 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:824 | Не применялся | 2 033 172 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:825 | Не применялся | 1 932 643 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:826 | Не применялся | 1 818 559 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:827 | Не применялся | 1 891 980 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:828 | Не применялся | 1 386 835 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:830 | Не применялся | 2 653 289 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:831 | Не применялся | 2 033 172 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:832 | Не применялся | 2 033 172 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:834 | Не применялся | 2 360 739 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:835 | Не применялся | 2 513 227 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:157927 | Не применялся | 23 964 520 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:817 | Не применялся | 1 989 058 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:816 | Не применялся | 2 368 645 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:815 | Не применялся | 1 707 390 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:814 | Не применялся | 2 007 193 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:813 | Не применялся | 2 113 369 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:812 | Не применялся | 1 759 823 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:811 | Не применялся | 1 938 291 | Не применялся |
| Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020262:829 | Не применялся | 30 067 247 | Не применялся |

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

106 472 900 (Сто шесть миллионов четыреста семьдесят две тысячи девятьсот) рублей, не облагается НДС¹

В том числе:

| № п/п | Кадастровый номер | Адрес расположения | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость (округленно), рублей |
|--------------|----------------------|--|----------------|---|
| 1 | 50:23:0000000:157926 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 17 450 | 4 927 700 |
| 2 | 50:23:0020262:819 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 4 812 | 4 920 400 |
| 3 | 50:23:0020262:820 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 800 | 2 033 200 |
| 4 | 50:23:0020262:821 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 782 | 2 012 800 |
| 5 | 50:23:0020262:822 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 800 | 2 033 200 |
| 6 | 50:23:0020262:823 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 747 | 1 973 300 |
| 7 | 50:23:0020262:824 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 800 | 2 033 200 |
| 8 | 50:23:0020262:825 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 711 | 1 932 600 |
| 9 | 50:23:0020262:826 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 610 | 1 818 600 |
| 10 | 50:23:0020262:827 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 675 | 1 892 000 |
| 11 | 50:23:0020262:828 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 440 | 1 386 800 |
| 12 | 50:23:0020262:830 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 2 349 | 2 653 300 |
| 13 | 50:23:0020262:831 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 800 | 2 033 200 |
| 14 | 50:23:0020262:832 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 800 | 2 033 200 |
| 15 | 50:23:0020262:834 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 2 090 | 2 360 700 |
| 16 | 50:23:0020262:835 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 2 225 | 2 513 200 |
| 17 | 50:23:0000000:157927 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 22 375 | 23 964 500 |
| 18 | 50:23:0020262:817 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 2 174 | 1 989 100 |
| 19 | 50:23:0020262:816 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 2 097 | 2 368 600 |
| 20 | 50:23:0020262:815 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 436 | 1 707 400 |
| 21 | 50:23:0020262:814 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 777 | 2 007 200 |
| 22 | 50:23:0020262:813 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 871 | 2 113 400 |
| 23 | 50:23:0020262:812 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 558 | 1 759 800 |
| 24 | 50:23:0020262:811 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 1 716 | 1 938 300 |
| 25 | 50:23:0020262:829 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 37 980 | 30 067 200 |
| Итого | | | | 106 472 900 |

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку 13/19 от 30.04.2019г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Объект оценки | Земельные участки (25 ед.), входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». |
| Имущественные права на объект оценки | Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление. |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Пообъектно в разделе 8,3, «Количественные и качественные характеристики объекта оценки» |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается. |
| Цели и задачи проведения оценки: | Определение справедливой стоимости Объекта оценки. |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н). |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. |
| Используемые в Отчете стандарты оценки | <ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" |
| Дата определения стоимости | 30.04.2019 г. |
| Дата осмотра (обследования) объекта оценки: | 30.04.2019 г. |
| Срок проведения работ | 30.04.2019 г. – 06.05.2019 г. |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | <ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость. |

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

| | |
|---|---|
| Фамилия Имя Отчество | Давыдов Александр Владимирович |
| Дополнительные сведения об оценщике | Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, офис А302 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637. Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003025-1 от 07 февраля 2018 года. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Ответственность оценщика застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004618 от 7 апреля 2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей. |
| Стаж работы в оценочной деятельности, лет | 10 |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г. |
| Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки | а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) определение стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке. |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки | Иные специалисты не привлекались. |

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

| | |
|---|---|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» |
| Место нахождения | 125167, г. Москва, проезд Аэропорта, д. 11А, к. 8 |
| Адрес для обмена корреспонденцией | 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, офис А302 |
| ОГРН | 1167746192041 |
| Дата присвоения ОГРН | 20.02.2016 |
| Дата государственной регистрации | 20.02.2016 |
| Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности | ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90018/7 от 17 марта 2017 г., период страхования: с 30 марта 2017 г. по 29 марта 2020 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. |

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

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

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

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

6.1. Допущения

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

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

6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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



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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (25 ед.), входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

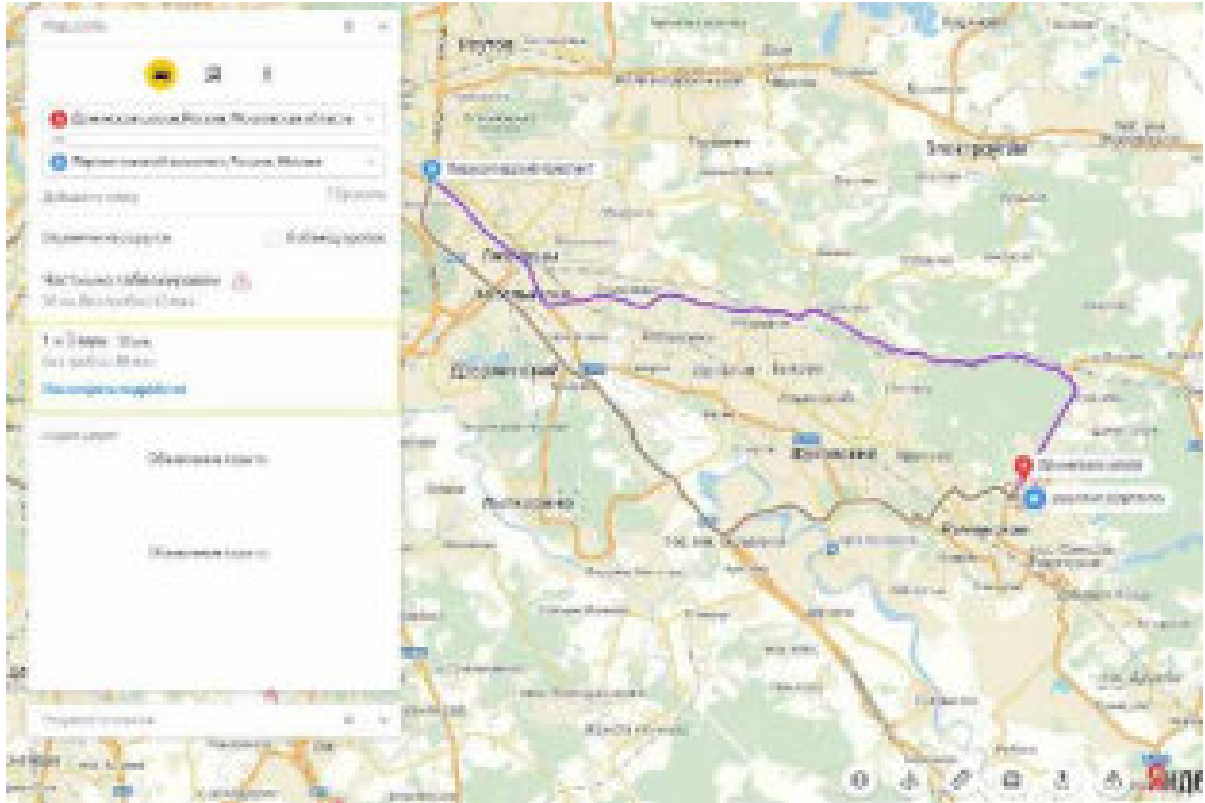
| Характеристика | Показатель | Источник информации |
|---|---|--|
| Общие сведения | | |
| Адрес объекта | Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское | |
| Вид права | Общая долевая собственность | |
| Субъект права: | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного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

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Расположение земельных участков относительно МКАД



Источник: Яндекс карты² ([https:// yandex.ru/maps](https://yandex.ru/maps))

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

Всего на 2010 год в районе насчитывается 238 населённых пунктов:

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

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

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

Рисунок 8-2. Расположение Раменского района относительно Московской области

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

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

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

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

Новорязанское шоссе

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

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

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

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

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

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



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



8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

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



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

| № п/п | Объект права, категория, вид разрешенного использования | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Инженерные коммуникации | Индивидуальные особенности участка |
|-------|---|--|----------------------|----------------|-------------------------|------------------------------------|
| 16 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 50:23:0020262:835 | 2 225 | Не заведены на участок | нет |
| 17 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 50:23:0000000:157927 | 22 375 | Не заведены на участок | нет |
| 18 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 50:23:0020262:817 | 2 174 | Не заведены на участок | Неправильная форма |
| 19 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 50:23:0020262:816 | 2 097 | Не заведены на участок | нет |
| 20 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 50:23:0020262:815 | 1 436 | Не заведены на участок | нет |
| 21 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 50:23:0020262:814 | 1 777 | Не заведены на участок | нет |
| 22 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 50:23:0020262:813 | 1 871 | Не заведены на участок | нет |
| 23 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 50:23:0020262:812 | 1 558 | Не заведены на участок | нет |



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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

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

Имущественные права на объект оценки: Общая долевая собственность.

Наличие обременений: Доверительное управление.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

компонентом которого это имущество является.

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

Таблица 8.4-1 Описание полученных от Заказчика документов

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

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

Источник: документы получены от Заказчика



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

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, 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

Картина экономики. Январь 2019 года

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3% с 1,6% годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором - более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат



семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и ненефтегазового. Среди компонентов ненефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Производственная активность

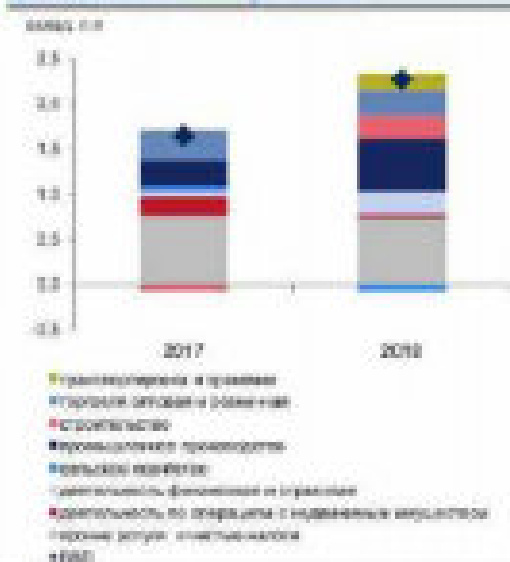
По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превосходили как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

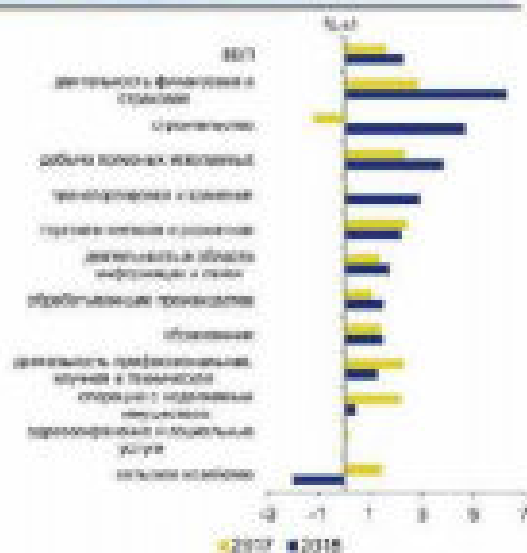
Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Рис. 1. Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП



Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Рис. 2. Темпы роста по основным видам экономической деятельности



Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2-4% (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

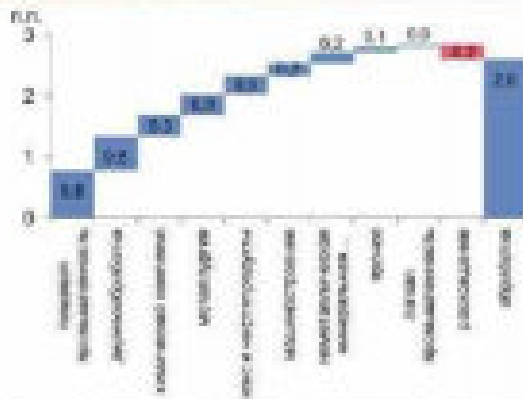
Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. - на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9% г/г в январе-июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами - участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился - до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6% в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

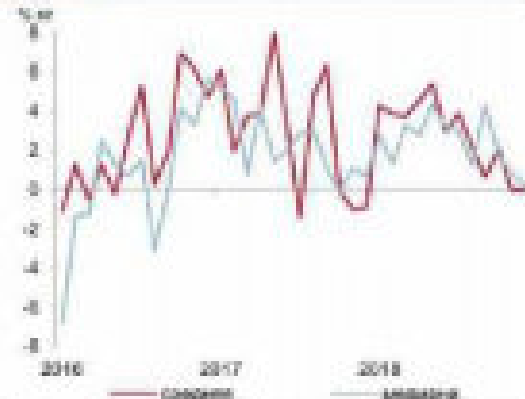
Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6% и 2,5% соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств - химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства строительных материалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе-декабре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С использованием инновационного фактора.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6%) и машиностроение (+1,2%). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе-июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).



Таблица 9.1-1 Показатели производственной активности

| в % к соответ. периоду предыдущего года | 2018 | 2018 | 2018 | 2018 | 2018 | 2018 | 2018 | 2018 | 2017 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ВВП | 2,0 | 2,0* | 2,0* | 2,0* | 2,0* | 2,0* | 2,0* | 1,8* | 1,8 |
| Сельское хозяйство | -0,6 | -0,1 | -0,1 | -0,1 | 10,1 | -0,1 | 1,8 | 3,4 | 3,1 |
| Сельскохозяйств. | 0,2 | -0,1 | 0,2 | -0,2 | 0,7 | 0,6 | 0,8 | 0,2 | -1,2 |
| Производство продукции | 2,8 | 2,7 | 2,2 | 2,8 | 2,6 | 2,8 | 2,8 | 2,4 | 1,3 |
| Грузооборот транспорта | 2,8 | 2,8 | 2,2 | 2,8 | 1,8 | 2,0 | 2,4 | 2,8 | 0,8 |
| Производственные показатели | 2,9 | 2,7 | 2,8 | 2,4 | 2,7 | 2,9 | 2,7 | 2,8 | 2,1 |
| Добыча топливных ископаемых | 4,1 | 7,2 | 6,2 | 7,8 | 7,4 | 6,8 | 2,2 | 1,8 | 2,1 |
| добыча угля | 4,2 | 7,4 | 6,8 | 8,8 | 5,2 | -0,2 | 2,9 | 0,7 | 2,7 |
| добыча нефти и газового конденсата | 2,8 | 5,7 | 5,8 | 5,8 | 6,1 | -0,2 | 1,6 | -0,4 | 0,4 |
| добыча металлогенераторов | 4,8 | 7,3 | 7,2 | 8,4 | 6,2 | 0,4 | 1,8 | 2,7 | 2,5 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 6,0 | 7,3 | 4,8 | 10,8 | 1,0 | 0,9 | -0,8 | 10,7 | 10,8 |
| Обрабатывающая промышленность | 2,8 | 4,2 | 4,8 | 4,8 | 2,7 | 2,2 | 4,2 | 2,7 | 2,8 |
| лесное хозяйство | 4,4 | 4,6 | 6,2 | 6,8 | 2,8 | 4,9 | 8,2 | 0,7 | 1,6 |
| лесное хозяйство | 2,2 | -2,1 | 0,0 | -0,8 | -0,8 | 0,8 | 2,8 | 4,8 | 0,4 |
| добыча энергии | 11,7 | 12,2 | 10,2 | 12,8 | 10,2 | 14,0 | 10,8 | 0,8 | 2,8 |
| производство электроэнергии | 9,8 | 0,7 | 0,2 | 0,2 | 1,8 | 1,9 | 2,8 | 2,2 | 1,1 |
| машиностроение | 2,2 | 2,2 | 6,1 | 2,5 | 1,8 | -0,1 | 2,2 | 4,2 | 0,8 |
| производство металлов | 4,4 | 2,2 | 2,8 | 2,8 | 0,1 | 11,1 | 4,8 | 0,8 | 11,2 |
| металлургия | 1,6 | 2,8 | -0,8 | 0,4 | 10,0 | -0,2 | -0,8 | 0,8 | 0,8 |
| машиностроение | 0,2 | -0,1 | 0,8 | -1,2 | -0,8 | -0,7 | 1,8 | 2,2 | 0,8 |
| химическая промышленность | 1,4 | -0,2 | -1,8 | -0,2 | 0,8 | 0,6 | 2,4 | 0,7 | -0,2 |
| Объемные показатели (металлопродукция, ВЭО и др.) | 0,8 | 0,7 | 4,8 | 2,8 | -0,2 | 0,8 | 0,8 | 2,8 | 0,4 |
| Индексация, в абсолютных значениях, увеличение индексов | 2,0 | 0,7 | 2,8 | 7,8 | 4,8 | -0,1 | -1,8 | -2,2 | -0,1 |

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

*Данные Минэкономразвития России.

Врезка: Итоги года в сельском хозяйстве

Производство сельскохозяйственной продукции в 2018 г. снизилось на 0,6% после двух лет уверенного роста (на 3,1 % в 2017 году, на 4,8 % - в 2016 году).

Основную роль в снижении выпуска в сельском хозяйстве в 2018 г. сыграла нормализация урожая зерновых после рекордных показателей предшествующих двух лет. Сбор зерновых и зернобобовых культур в 2018 г. составил 112,9 млн. тонн по сравнению со 120,7 млн. тонн в 2016 г. и 135 млн. тонн в 2017 году, когда был достигнут исторический максимум. Снижение сбора зерновых было обусловлено главным образом снижением урожайности (на 13%) вследствие неблагоприятных природных условий в различные периоды развития этих культур (засуха в южных регионах страны, аномально низкие температуры в Сибири и на Урале в период посевной, затяжные дожди в центральных регионах в период уборки). Вместе с тем урожай зерна в 2018 г. стал третьим по величине с 1992 года.

Наряду с зерновыми культурами, выраженная негативная динамика также наблюдалась по сбору сахарной свеклы (-20,6 %). Вместе с тем рекордные показатели были зафиксированы по подсолнечнику, урожай которого увеличился на 20,2 % по сравнению в предыдущим годом. Росту сбора подсолнечника способствовало как увеличение посевных площадей, так и рост урожайности за счет благоприятных погодных условий в основных производящих культуру регионах (в 2017 г., напротив, неблагоприятные погодные условия привели к более позднему созреванию культуры и, как следствие, увеличению необранных площадей).



Снижение выпуска в растениеводстве в 2018 г. не было компенсировано динамикой животноводства. Значительно замедлилось производство скота и птицы, молока. Рост производства яиц практически остановился на фоне снижения поголовья птицы (на 2,3 % г/г).

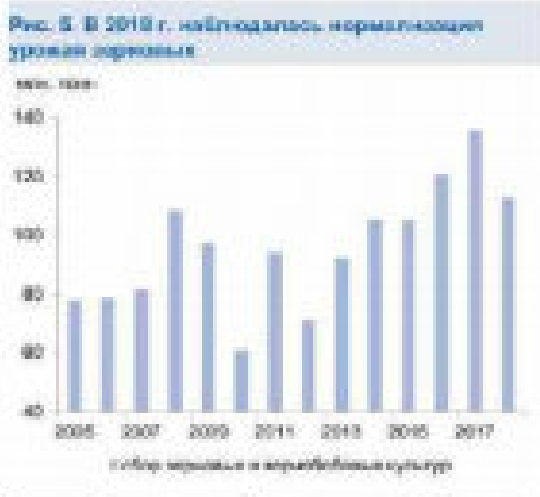


Таблица 9.1-2 Показатели сельского хозяйства в 2018 году

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Растениеводство, млн тонн | | | | |
| зерновые и зернобобовые культуры | 117,0 | 118,6 | 120,7 | 109,7 |
| картофель | 41,2 | 51,9 | 61,3 | 29,1 |
| подсолнечник | 13,8 | 13,9 | 11,9 | 9,3 |
| арбузы | 20,9 | 21,7 | 20,9 | 20,9 |
| ягоды | 13,8 | 13,9 | 13,2 | 13,2 |
| Животноводство | | | | |
| скот и птицы на убой (в живом весе), тыс. тонн | 14,9 | 14,9 | 13,9 | 13,4 |
| молоко, тыс. тонн | 30,6 | 30,3 | 29,8 | 29,2 |
| яйца, млн штук | 48,9 | 48,9 | 48,9 | 47,9 |

Инфляция

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора - значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным - до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее).



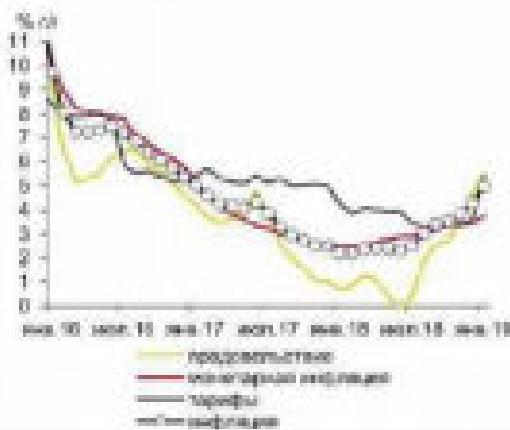
Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0% т/тSA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре.

Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.

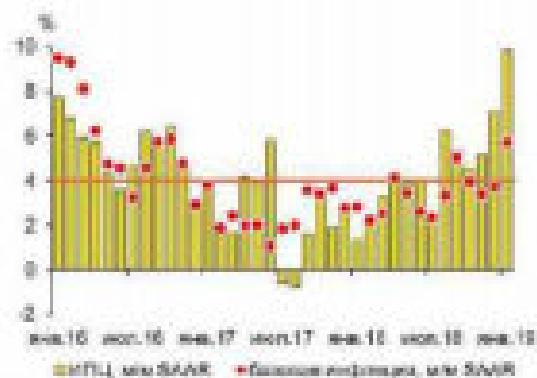
В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5-0,6% м/м (5,2-5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5-5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте-мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Рис. 18. Потребительская инфляция ускорилась...



Источник: Росстат, данные: Магистраль/Сбербанк России

Рис. 19. ... в том числе за счет монетарного компонента



Источник: Росстат, данные: Магистраль/Сбербанк России

Таблица 9.1-3 Индикаторы инфляции

| | январь 18 | декабрь 18 | ноябрь 18 | октябрь 18 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|-----------|------------|-----------|------------|------|------|------|
| Инфляция | | | | | | | |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 5,0 | 4,3 | 3,8 | 3,5 | 3,6 | 6,4 | 12,0 |
| в % к предыдущему месяцу | 1,0 | 0,8 | 0,5 | 0,4 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,8 | 0,9 | 0,4 | 0,4 | - | - | - |
| Продовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 5,5 | 4,7 | 3,5 | 2,7 | 1,1 | 4,6 | 14,0 |
| в % к предыдущему месяцу | 1,3 | 1,7 | 1,0 | 0,8 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,8 | 1,2 | 0,6 | 0,4 | - | - | - |
| Непродовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 4,5 | 4,1 | 4,3 | 4,1 | 2,8 | 9,5 | 12,7 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,8 | 0,2 | 0,4 | 0,5 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,6 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| Услуги | | | | | | | |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 5,0 | 3,9 | 3,8 | 4,0 | 4,4 | 4,9 | 10,2 |
| в % к предыдущему месяцу | 1,1 | 0,4 | 0,8 | 4,1 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 1,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| Базовая инфляция (Росстат) | | | | | | | |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 4,1 | 3,7 | 3,4 | 3,1 | 2,1 | 5,0 | 12,7 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,8 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | - | - | - |
| Инфляция, за исключением продовольственных, непродовольственных цен и тарифов и регулируемой продукции | | | | | | | |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 3,0 | 2,4 | 2,4 | 2,4 | 2,0 | 3,8 | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,6 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,5 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |



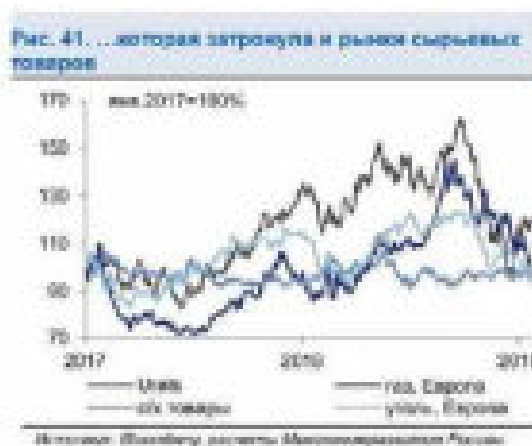
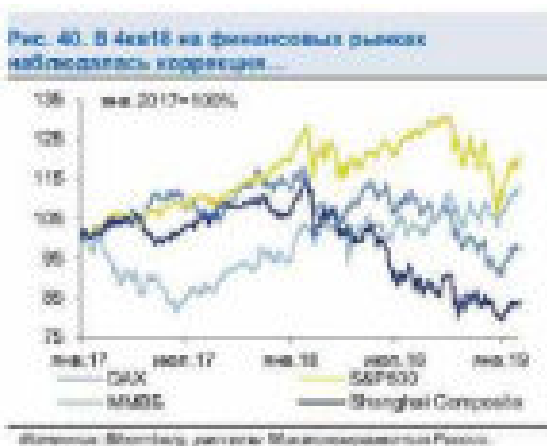
Глобальные рынки

Ситуация на глобальных рынках в течение 2018 года развивалась неравномерно.

Вплоть до сентября конъюнктура как финансовых, так и товарных рынков в целом складывалась позитивно. Продолжался уверенный рост американского фондового рынка, особенно выраженный в технологическом секторе. Цены на нефть марки «Юралс» также демонстрировали повышательную тенденцию, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. В начале октября цены на нефть марки «Юралс» достигли четырехлетнего максимума (почти 85 долл. США за баррель), несмотря на увеличение добычи нефти странами ОПЕК+ в соответствии с решениями, принятыми на июньском заседании в Вене.

Вместе с тем в 4кв18 на мировых финансовых рынках началась масштабная коррекция, спровоцированная продолжающимся ужесточением денежно-кредитной политики ФРС США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также ухудшением ожиданий участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики. Снижение индекса S&P 500 в 4кв18 составило почти 15 %, в целом за год - около 7 %. Фондовые рынки других крупнейших развитых стран также завершили 2018 г. в минусе. Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM снизился на 17 % после роста на 34 % в 2017 году.

Турбулентность на мировых финансовых рынках затронула и рынок нефти: на фоне снижения аппетита к риску глобальных инвесторов цена на нефть марки «Юралс» к 28 декабря опустилась до 50,7 долл. США за баррель. Что касается фундаментальных факторов, со стороны спроса давление на нефтяные котировки оказывали ожидания замедления роста мировой экономики в 2019 г., со стороны предложения - продолжающийся рост нефтедобычи в США, а также временные послабления санкционного режима, введенные США для ряда стран - крупнейших импортеров иранской нефти в начале ноября.



В условиях снижения склонности к риску в 2018 г. наблюдалось ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками, которое также усиливалось опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (Турция, Аргентина). Индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan по итогам 2018 г. снизился более чем на 10 %.

На курс рубля, наряду с общемировыми тенденциями, оказывала негативное воздействие санкционная политика США. Введение в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов, а также обсуждение американскими властями возможных дополнительных санкций против России начиная с августа сопровождалось ростом российской премии за риск и оттоком иностранного капитала с рынка облигаций федерального займа (ОФЗ).

Под влиянием перечисленных факторов рубль за 2018 г. потерял к корзине валют стран - торговых партнеров 8,2%, к доллару США - 13%. Нижняя точка ослабления национальной валюты была



достигнута в конце августа-сентябре (в моменте курс рубля превышал отметку 70 рублей за долл. США).

В этих условиях в целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца 2018 года. При этом решение Банка России не повлекло за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.

Рис. 42. Валюты развивающихся стран в 2018 году продемонстрировали ослабление

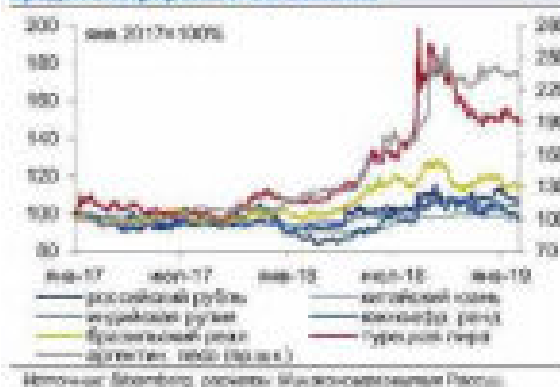


Рис. 43. С апреля доля нерезидентов на рынке ОФЗ снижалась



Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (состояние платежного баланса, показатели государственных финансов, экономическая динамика), оставались благоприятными. Кроме того, действующая конструкция макроэкономической политики ограничивает чувствительность основных макроэкономических показателей к изменениям внешней конъюнктуры. Одним из свидетельств возросшей устойчивости российской экономики к внешним шокам является динамика курса рубля в 4кв18. Цена на нефть марки «Юралс» в октябре-декабре снизилась приблизительно на 40 %, при этом ослабление рубля за тот же период составило около 5 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб более чем на треть в номинальном выражении относительно доллара США.

В январе 2019 г. мировые рынки отыграли часть декабрьского падения на фоне прогресса в торговых переговорах между США и Китаем, а также благодаря сильной годовой отчетности ряда крупных американских компаний. Данные факторы перевесили эффект неопределенности, связанной с частичной приостановкой деятельности государственных учреждений в США и ходом переговоров о выходе Великобритании из Евросоюза.

Цены на нефть марки «Юралс» в январе 2019 года выросли на 22,9 %8 - до 62,3 долл. США за баррель на конец месяца. Главным позитивным фактором стало повышение аппетита к риску на мировых рынках. Поддержку нефтяным котировкам также оказывало сокращение добычи нефти в соответствии с новыми договоренностями сделки ОПЕК+, достигнутыми на декабрьском заседании в Вене (так, Саудовская Аравия в декабре 2018 года сократила добычу на 486 тыс. барр./сутки до 10,6 млн. барр. / сутки). Однако фактором риска для мирового рынка нефти остается растущая добыча нефти в США, которая в декабре достигла 11,9 млн. барр./сутки.

Восстановление конъюнктуры мировых рынков в январе 2019 г. оказывало позитивное влияние на российский валютный и фондовый рынки. Индекс ММВБ в январе вырос на 6,4%. Российский 5-летний CDS-спред в моменте опускался ниже 130 б.п., а его среднее значение в январе составило 139,8 б. п. по сравнению с 153,1 б.п. в декабре.

Российский рубль в январе стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками (+6,2%). Дополнительную поддержку рублю оказало решение OFAC об исключении из санкционного списка российских компаний «РУСАЛ», «Ер+» и «Евросибэнерго».

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. С 1 февраля регулятор также приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев.

Таблица 9.1-4 Основные показатели глобальных рынков по состоянию на 31.01.2019

| Наименование рынка | Значение | Изменение, % | | | | | 12 месяцев | |
|---|-----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | | 1 день | 1 нед | 1 мес | 3 мес | YTD | макс | мин |
| USDT индекс (DAX) | 98,38 | -0,1 | -1,4 | -0,9 | -1,3 | -0,9 | 97,21 | 99,28 |
| NASDAQ | 1,7944 | -0,3 | 1,9 | 0,5 | 1,7 | 0,3 | 1,2959 | 1,9198 |
| RUS индекс | 69,56 | -0,4 | 0,5 | -0,3 | -0,3 | -0,3 | 70,75 | 61,58 |
| USOILUS | 65,55 | -0,1 | -0,3 | -0,0 | -0,3 | -0,0 | 70,33 | 59,58 |
| WCOMEX | 75,89 | -0,1 | 1,8 | -0,2 | 1,2 | -0,2 | 87,87 | 68,68 |
| Валютный рынок (USD/RUB) | 169,15 | -0,3 | -0,8 | -0,9 | -0,2 | -0,9 | 114,95 | 164,98 |
| Кредитный рынок (USD/CHF) | 8,70 | -0,2 | -1,2 | -0,9 | -0,8 | -0,8 | 8,88 | 8,24 |
| Турецкий лев (USD/TRY) | 5,23 | -0,8 | -0,3 | -1,2 | -0,4 | -1,2 | 7,24 | 3,73 |
| Канадский доллар (USD/CAD) | 13,08 | -0,3 | -0,8 | -0,8 | -0,8 | -0,8 | 16,73 | 11,61 |
| Бразильский реал (USD/BRL) | 3,88 | 1,0 | -0,4 | -0,9 | -1,2 | -0,9 | 4,21 | 3,18 |
| Индонезийский рупия (USD/IDR) | 71,55 | -0,1 | 0,5 | 1,0 | -0,8 | 1,0 | 76,45 | 61,58 |
| Южноафриканский ранд (USD/ZAR) | 11,3 | -0,2 | -1,4 | -0,3 | -0,4 | -0,3 | 11,68 | 10,4 |
| Надлежащие рынки | Значение | 1 день | 1 нед | 1 мес | 3 мес | YTD | макс | мин |
| FTSE | 1213 | 1 | 2 | 14 | 8 | 14 | 1208 | 1203 |
| MMBC | 2525 | 1 | 2 | 7 | 7 | 7 | 2475 | 2505 |
| ВВП евро | 2681 | 2 | 2 | 7 | -1 | 7 | 2681 | 2687 |
| США | 26705 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26520 | 27115 |
| FTSE | 8262 | 2 | 2 | 3 | -0 | 3 | 7904 | 8507 |
| DAK | 11182 | 0 | 1 | 8 | -2 | 8 | 10081 | 10270 |
| Корейский KOSPI | 26773 | 1 | 1 | 4 | -6 | 4 | 26668 | 26828 |
| Швейцарский SMI | 2582 | 0 | 0 | 4 | -1 | 4 | 2481 | 2641 |
| NYSE index | 17,55 | -0,7 | -0,8 | -0,8 | -0,8 | -0,8 | 16,33 | 18,17 |
| Повышенные рынки | Значение | 1 день | 1 нед | 1 мес | 3 мес | YTD | макс | мин |
| SP500 (S. 500) | 54,52 | -0,5 | 0,5 | -0,2 | -0,3 | -0,3 | 50,24 | 61,87 |
| Валют (S. 500) | 62,07 | -0,7 | 1,0 | 10,4 | -0,3 | 10,4 | 66,88 | 51,22 |
| Средне-мобильность (S. 500) | 62,10 | -0,4 | 1,7 | 10,3 | -0,3 | 10,3 | 66,44 | 48,87 |
| Валют (S. 500) | 1021,0 | -0,1 | 0,4 | 0,0 | -0,6 | 0,0 | 1000 | 1050 |
| Средне-мобильность (S. 500) | 10,08 | -0,1 | 0,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 10,43 | 10,08 |
| Мидл (S. 500) | 8198 | 1,4 | 0,0 | 0,0 | 0,4 | 0,0 | 7388 | 8725 |
| Клиент (S. 500) | 10088 | 1,8 | 4,0 | 10,7 | 0,8 | 10,7 | 10088 | 10475 |
| Автомобиль (S. 500) | 101,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,3 | 0,0 | 101,8 | 100,9 |
| Технология | 918 | -0,2 | -0,7 | -0,0 | 0,4 | 0,0 | 907 | 499 |
| Долговые рынки (составлены по Валютному рынку) | Значение | 1 день | 1 нед | 1 мес | 3 мес | YTD | макс | мин |
| Клиент 42% доходность, % | 5,18 | 0 | 0 | -0,8 | -0,8 | 0,0 | 5,87 | 4,71 |
| USDT 2% доходность, % | 2,00 | 0 | 0 | 0 | -0,0 | 0,0 | 2,07 | 1,94 |
| USDT 10% доходность, % | 2,87 | 0 | 0 | 0 | -0,0 | -0,0 | 3,28 | 2,54 |
| Клиент 11% доходность, % | 1,02 | -0 | 1 | -1,4 | -0,1 | -1,4 | 1,02 | 1,00 |
| США - 2020 (11.01.2020) доходность, % | 0,22 | -4 | 0 | -0,8 | -0,0 | -0,0 | 0,10 | 0,31 |

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

9.2. ПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка

недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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

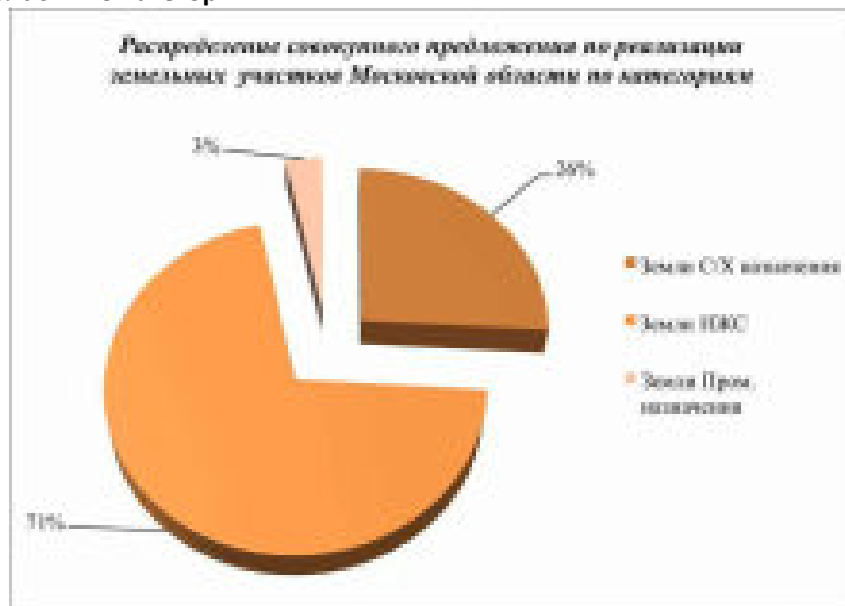
9.3. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области

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

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

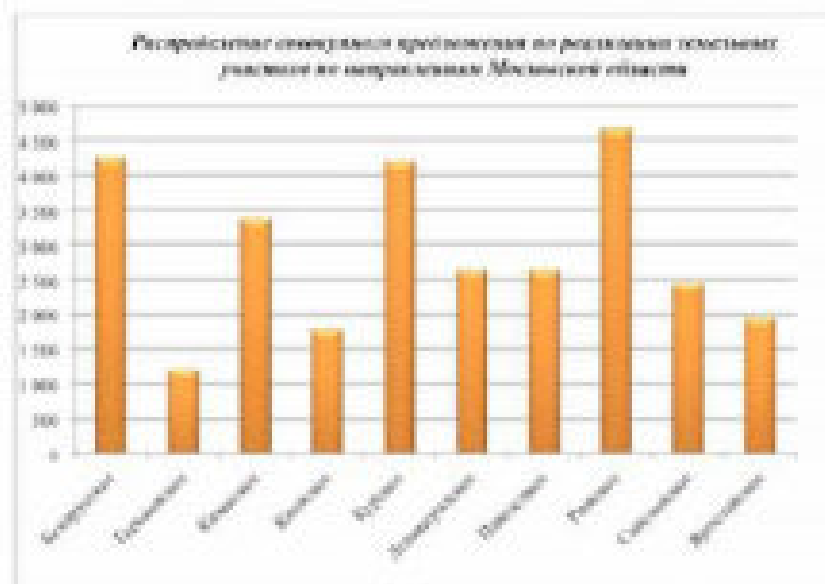
³ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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 взвешенная стоимость, руб/сотка ИЖС | | | Средняя взвешенная стоимость, руб/сотка ИЖС | | | Средняя взвешенная стоимость, руб/сотка Промышленное | | |
|-------|--------------|---|---------------------------|------------------|---|---------------------------|------------------|--|---------------------------|------------------|
| | | 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 | 261 200 | 210 000 | 161 000 | 1 160 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| 2 | Рижское | 220 000 | 1 000 000 | 700 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| 3 | Киевское | 100 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| 4 | Владимирское | 100 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| 5 | Курское | 100 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| 6 | Дмитровское | 100 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| 7 | Белорусское | 100 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| 8 | Рижское | 100 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| 9 | Киевское | 100 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| 10 | Владимирское | 100 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |

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 | Удаленность | Диапазон руб./сотка, СНТ | | | Диапазон руб./сотка, ИЖС | | | Диапазон руб./сотка, ИЖС, малая жилая зона | | | |
|-------|---------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|------------------|--|---------------------------|------------------|-----------|
| | | | до 10 км от МКАД | от 10 км до 20 км от МКАД | от 20 км от МКАД | до 10 км от МКАД | от 10 км до 20 км от МКАД | от 20 км от МКАД | до 10 км от МКАД | от 10 км до 20 км от МКАД | от 20 км от МКАД | |
| 1 | Индустриальный | земля | 1 11 750 | 84 000 | 1 800 | 2 89 000 | 23 800 | 1 0 000 | 2 10 000 | 1 800 | 1 800 | 11 000 |
| | | земля | 1 800 000 | 800 000 | 1 100 000 | 1 700 000 | 2 100 000 | 2 600 000 | 1 800 000 | 2 100 000 | 2 600 000 | 300 000 |
| 2 | Поселенческий | земля | 660 000 | 1 2 700 | 1 200 | 1 60 000 | 17 100 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 11 000 |
| | | земля | 1 100 000 | 800 000 | 1 000 000 | 1 600 000 | 2 1 1 1 | 2 10 000 | 1 800 000 | 2 100 000 | 2 600 000 | 11 000 |
| 3 | Восстановительный | земля | 10 000 | 2 200 | 1 000 | 20 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| | | земля | 800 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 400 000 | 1 600 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 1 000 000 |
| 4 | Дачный | земля | 211 000 | 2 400 | 1 800 | 1 20 000 | 1 00 000 | 1 100 | 1 100 | 1 00 000 | 1 00 000 | 1 00 000 |
| | | земля | 1 600 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 600 000 | 1 800 000 | 2 000 000 | 1 800 000 | 1 700 000 | 1 800 000 | 1 000 000 |
| 5 | Курортный | земля | 111 000 | 1 0 000 | 1 000 | 1 00 000 | 1 100 | 1 000 | 1 100 | 1 100 | 1 100 | 1 000 |
| | | земля | 1 200 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 600 000 | 1 800 000 | 2 000 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 2 000 000 | 1 000 000 |
| 6 | Дачно-поселенческий | земля | 1 1 000 | 1 2 000 | 1 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 1 000 |
| | | земля | 1 100 000 | 800 000 | 1 000 000 | 1 600 000 | 1 800 000 | 2 000 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 2 000 000 | 1 000 000 |
| 7 | Поселенческий | земля | 14 000 | 1 000 | 1 000 | 1 00 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| | | земля | 800 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 600 000 | 1 800 000 | 2 000 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 2 000 000 | 1 000 000 |
| 8 | Поселенческий | земля | 140 000 | 1 1 000 | 2 000 | 1 10 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| | | земля | 1 200 000 | 1 200 000 | 1 000 000 | 1 600 000 | 1 800 000 | 2 000 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 2 000 000 | 1 000 000 |
| 9 | Поселенческий | земля | 11 400 | 1 100 | 1 000 | 1 60 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| | | земля | 800 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 600 000 | 1 800 000 | 2 000 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 2 000 000 | 1 000 000 |
| 10 | Поселенческий | земля | 1 100 | 1 000 | 1 000 | 10 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| | | земля | 1 600 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 600 000 | 1 800 000 | 2 000 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 2 000 000 | 1 000 000 |

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

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

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

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

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

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

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

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг

Таблица 9.5-1

Значения скидок на торг для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Назначение объекта | Москва | | Санкт-Петербург | | Нижний Новгород | | Казань | | Иркутск | |
|--------------------|--------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|--------|----------|---------|----------|
| | Аналог | Реальное | Аналог | Реальное | Аналог | Реальное | Аналог | Реальное | Аналог | Реальное |
| Жилая застройка | 5-7% | 1-11% | 5-9% | 10-11% | 5-7% | 10-11% | 5-10% | 10-18% | 10-18% | 10-18% |

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% |



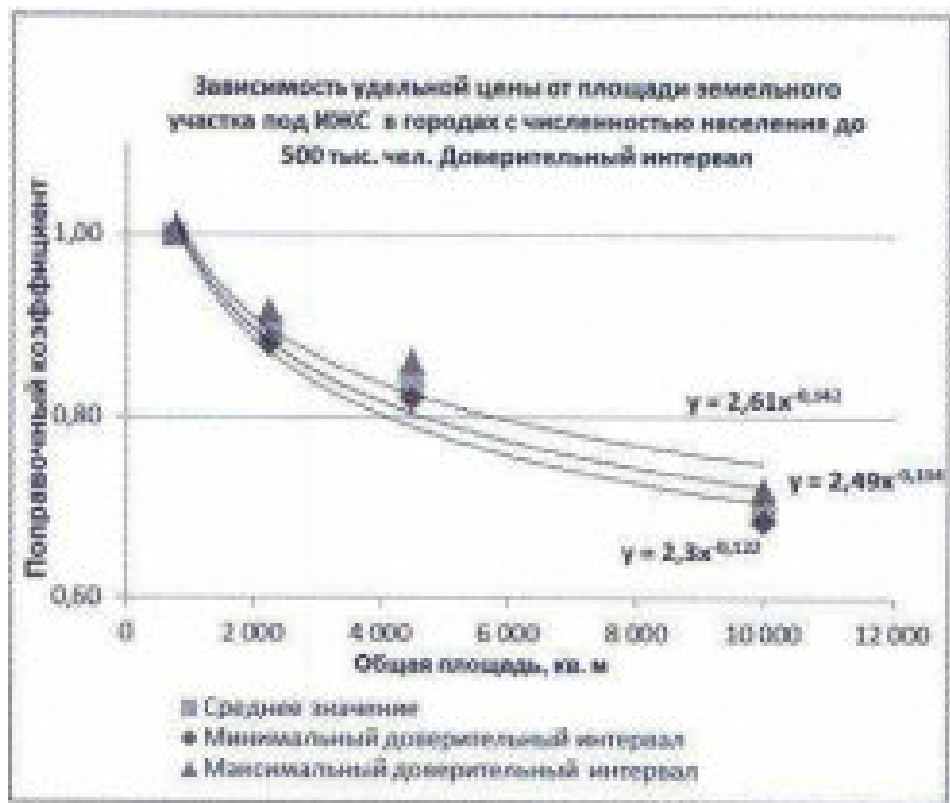
Площадь земельного участка.

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.

в рублях

| Площадь, кв.м | | интервал | | | | |
|---------------|------------|----------|-----------|-----------|------------|--------|
| | | <1500 | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объем сделки | <1500 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,20 |
| | 1500-3000 | 0,95 | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 1,20 |
| | 3000-6000 | 0,80 | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 1,11 |
| | 6000-10000 | 0,70 | 0,84 | 0,93 | 1,00 | 1,03 |
| | >10000 | 0,70 | 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.

| | | | | |
|-------------------|--|----------------|----------------------|---|
| Платежи за услуги | | Адрес: (район) | Групповая: - 2 % Нет | Начислен НДС: Транспортная инфраструктура |
| | | | Итого: 100% | Транспорт: М. ДПТ в аренду П.А.А. |

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

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

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

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

Источник: расчет Оценщика

Выводы относительно рынка земельных участков в Московской области:

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

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

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

- 9) иным территориальным зонам.

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

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или

передаче обязательства:

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

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

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

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

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет 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 используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

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

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

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

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

11.3. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения продаж)

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

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

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

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

Так как в состав объекта оценки входят земельные участки в количестве 25 ед. Оценщик принял следующий порядок расчета:

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

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

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

| Характеристики | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|--|---|---|---|
| Источник информации | - | https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/ | https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_sel_o_strokino_ramenskiy_rayon_ulica_shkolnaya_d_65_2268884743/ | https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_aksenovo_ul_ryabinovaya_d_5_2263932878/ |
| Дата предложения | | Апрель 2019 | Апрель 2019 | Апрель 2019 |
| Место нахождения | Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское | Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район | Московская область, Раменский р-н с. Строкино ул Школьная 65 | Московская область, Раменский р-н д. Аксеново Рябиновая 5 |
| Удаленность от МКАД, км | 38 | 40 | 21 | 25 |
| Шоссе | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское |
| Категория земель | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Передаваемые права | Доверительное управление | Собственность | Собственность | Собственность |
| Площадь участка, сот. | <100 | 15,00 | 9,00 | 12,00 |
| Инженерные коммуникации | По границе | По границе | По границе | По границе |
| Наличие подъездных путей | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Цена предложения, руб. | - | 1 900 000,00 | 1 200 000,00 | 1 800 000,00 |
| Стоимость предложения за 1 сотку, руб. | - | 126 667 | 133 333 | 150 000 |

Источник: составлено Оценщиком

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

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|-----------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Цена продажи (предложения) | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Общая площадь | сот. | 0-15 | 15,00 | 9,00 | 12,00 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | | | | |
| Качество прав | | Доверительное управление | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Обременения | | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | | | | |
| Нетипичные условия финансирования | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Условия продажи | | | | | |
| Особые условия продажи | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Расходы, производимые непосредственно после покупки | | | | | |
| Особые расходы | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|-----------|--|--|--|---|
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Условия рынка | | | | | |
| Время продажи | | | Апрель 2019 | Апрель 2019 | Апрель 2019 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Наличие торга | | | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен |
| Корректировка | % | | -13,00% | -13,00% | -13,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Местоположение и окружение объекта | | | | | |
| Место нахождения | | Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское | Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район | Московская область, Раменский р-н с. Строкино ул Школьная 65 | Московская область, Раменский р-н д. Аксеново Рябиновая 5 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Направление/шоссе | | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Удаленность от МКАД | км | 38 | 40 | 21 | 25 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Использование или зонирование | | | | | |
| Категория земли | | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Вид разрешенного использования | | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Площадь земельного участка | сот. | 0-15 | 15,00 | 9,00 | 12,00 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Экономические характеристики | | | | | |
| Доступные инженерные коммуникации | | По границе | По границе | По границе | По границе |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Качество подъездных путей | | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | | | | | |
| Индивидуальные особенности земельного участка | | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Выводы | | | | | |
| Общая валовая коррекция | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | | 1,000000 | 1,000000 | 1,000000 |
| Весовой коэффициент | | | 0,33333 | 0,33333 | 0,33333 |
| | | | 36732,97 | 38666,28 | 43499,57 |

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|---|-----------|--|--|--|---|
| Средневзвешенная рыночная стоимость | руб./сот. | 118 899 | | | |
| Источник: Расчеты Оценщика | | | | | |
| Таблица 11.4-3 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью от 15 до 30 соток | | | | | |
| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
| Цена продажи (предложения) | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Общая площадь | сот. | 15-30 | 15,00 | 9,00 | 12,00 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | | | | |
| Качество прав | | Доверительное управление | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Обременения | | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | | | | |
| Нетипичные условия финансирования | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Условия продажи | | | | | |
| Особые условия продажи | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Расходы, производимые непосредственно после покупки | | | | | |
| Особые расходы | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Условия рынка | | | | | |
| Время продажи | | | Апрель 2019 | Апрель 2019 | Апрель 2019 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Наличие торга | | | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен |
| Корректировка | % | | -13,00% | -13,00% | -13,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Местоположение и окружение объекта | | | | | |
| Место нахождения | | Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское | Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район | Московская область, Раменский р-н с. Строкино ул Школьная 65 | Московская область, Раменский р-н д. Аксеново Рябиновая 5 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Направление/шоссе | | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Удаленность от МКАД | км | 38 | 40 | 21 | 25 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Использование или зонирование | | | | | |
| Категория земли | | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |

| 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. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Площадь земельного участка | сот. | 15-30 | 15,00 | 9,00 | 12,00 |
| Корректировка | % | | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 104 690 | 110 200 | 123 975 |
| Экономические характеристики | | | | | |
| Доступные инженерные коммуникации | | По границе | По границе | По границе | По границе |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 104 690 | 110 200 | 123 975 |
| Качество подъездных путей | | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 104 690 | 110 200 | 123 975 |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | | | | | |
| Индивидуальные особенности земельного участка | | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 104 690 | 110 200 | 123 975 |
| Выводы | | | | | |
| Общая валовая коррекция | % | | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Весовой коэффициент | | | 0,33333 | 0,33333 | 0,33333 |
| Средневзвешенная рыночная стоимость | руб./сот. | 112 954 | | | |
| Источник: Расчеты Оценщика | | | | | |

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

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|-----------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Цена продажи (предложения) | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Общая площадь | сот. | 30-60 | 15,00 | 9,00 | 12,00 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | | | | |
| Качество прав | | Доверительное управление | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Обременения | | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | | | | |
| Нетипичные условия финансирования | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Условия продажи | | | | | |
| Особые условия продажи | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Расходы, производимые непосредственно после покупки | | | | | |

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|-----------|--|--|--|---|
| Особые расходы | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Условия рынка | | | | | |
| Время продажи | | | Апрель 2019 | Апрель 2019 | Апрель 2019 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Наличие торга | | | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен |
| Корректировка | % | | -13,00% | -13,00% | -13,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Местоположение и окружение объекта | | | | | |
| Место нахождения | | Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское | Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район | Московская область, Раменский р-н с. Строкино ул Школьная 65 | Московская область, Раменский р-н д. Аксеново Рябиновая 5 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Направление/шоссе | | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Удаленность от МКАД | км | 38 | 40 | 21 | 25 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Использование или зонирование | | | | | |
| Категория земли | | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Вид разрешенного использования | | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Площадь земельного участка | сот. | 30-60 | 15,00 | 9,00 | 12,00 |
| Корректировка | % | | -14,00% | -14,00% | -14,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 94 772 | 99 760 | 112 230 |
| Экономические характеристики | | | | | |
| Доступные инженерные коммуникации | | По границе | По границе | По границе | По границе |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 94 772 | 99 760 | 112 230 |
| Качество подъездных путей | | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 94 772 | 99 760 | 112 230 |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | | | | | |
| Индивидуальные особенности земельного участка | | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 94 772 | 99 760 | 112 230 |
| Выводы | | | | | |
| Общая валовая коррекция | % | | 14,00 | 14,00 | 14,00 |
| Весовой коэффициент | | | 0,33333 | 0,33333 | 0,33333 |

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|-----------|--|--|--|---|
| Средневзвешенная рыночная стоимость | руб./сот. | 102 253 | | | |
| Источник: Расчеты Оценщика | | | | | |
| Таблица 11.4-5 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью от 60 до 100 соток | | | | | |
| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
| Цена продажи (предложения) | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Общая площадь | сот. | 60-100 | 15,00 | 9,00 | 12,00 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | | | | |
| Качество прав | | Доверительное управление | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Обременения | | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | | | | |
| Нетипичные условия финансирования | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Условия продажи | | | | | |
| Особые условия продажи | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Расходы, производимые непосредственно после покупки | | | | | |
| Особые расходы | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Условия рынка | | | | | |
| Время продажи | | | Апрель 2019 | Апрель 2019 | Апрель 2019 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | | | 126 667 | 133 333 | 150 000 |
| Наличие торга | | | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен |
| Корректировка | % | | -13,00% | -13,00% | -13,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Местоположение и окружение объекта | | | | | |
| Место нахождения | | Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское | Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район | Московская область, Раменский р-н с. Строкино ул Школьная 65 | Московская область, Раменский р-н д. Аксеново Рябиновая 5 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Направление/шоссе | | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Удаленность от МКАД | км | 38 | 40 | 21 | 25 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Использование или зонирование | | | | | |
| Категория земли | | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |

| 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. | | 110 200 | 116 000 | 130 500 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Площадь земельного участка | сот. | 60-100 | 15,00 | 9,00 | 12,00 |
| Корректировка | % | | -20,00% | -20,00% | -20,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 88 160 | 92 800 | 104 400 |
| Экономические характеристики | | | | | |
| Доступные инженерные коммуникации | | По границе | По границе | По границе | По границе |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 88 160 | 92 800 | 104 400 |
| Качество подъездных путей | | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 88 160 | 92 800 | 104 400 |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | | | | | |
| Индивидуальные особенности земельного участка | | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 88 160 | 92 800 | 104 400 |
| Выводы | | | | | |
| Общая валовая коррекция | % | | 20,00 | 20,00 | 20,00 |
| Весовой коэффициент | | | 0,33333 | 0,33333 | 0,33333 |
| Средневзвешенная рыночная стоимость | руб./сот. | 95 119 | | | |

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Дата предложения

Корректировка на дату не производилась, так как на основании данных компании Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika>) на 01.04.2019, сроки экспозиции земельных участков для размещения и строительства жилых зданий составляли от 3 до 7 месяцев. Таким образом, внесение корректировки по данному фактору не требуется.



Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков в настоящее на 01.04.2019 года

1) Сроки ликвидности (сроки экспозиции) земельных участков (в % от 100%)

2) Сроки продажи (сроки экспозиции) земельных участков (в % от 100%)

| № | Сроки ликвидности (сроки экспозиции) земельных участков (в % от 100%) | Сроки продажи (сроки экспозиции) земельных участков (в % от 100%) | Сроки экспозиции (в % от 100%) | Сроки экспозиции (в % от 100%) |
|---|---|---|--------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 3 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 4 | 100 | 100 | 100 | 100 |

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 11.4-6 Значения скидки на торг

Таблица 11.4-6

Значения скидок на торг для объектов недвижимости в различных регионах РФ

| Назначение объекта | Москва | | Санкт-Петербург | | Ярославль | | Самара | | Иркутск | |
|--------------------|------------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|
| | Среднее значение | Диапазон | Среднее значение | Диапазон | Среднее значение | Диапазон | Среднее значение | Диапазон | Среднее значение | Диапазон |
| Жилая недвижимость | 5,0% | 0 - 11% | 5,0% | 0 - 11% | 5,0% | 0 - 11% | 5,0% | 0 - 11% | 5,0% | 0 - 11% |

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

Местоположение.

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

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

Удаление от МКАД.

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в справочнике «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 11.4-7 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% |

Таблица 11.4-8 Расчет корректировки на удаление от МКАД

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

в руб./кв.м

| Площадь, кв.м | аналог | | | | | |
|---------------|------------|-----------|-----------|------------|--------|------|
| | ≤1500 | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 | |
| объект | <1500 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,20 |
| аналог | 1500-3000 | 0,95 | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 1,20 |
| | 3000-6000 | 0,90 | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 1,11 |
| | 6000-10000 | 0,80 | 0,84 | 0,90 | 1,00 | 1,00 |
| | >10000 | 0,70 | 0,82 | 0,90 | 0,90 | 1,00 |

Таблица 11.4-9 Корректировка на площадь

| Характеристика | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------|--------------------|----------|----------|----------|
| Площадь, сотка | 0-15 | 15,00 | 9,00 | 12,00 |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Площадь, сотка | 15-30 | 15,00 | 9,00 | 12,00 |
| Корректировка | | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| Площадь, сотка | 30-60 | 15,00 | 9,00 | 12,00 |
| Корректировка | | -14,00% | -14,00% | -14,00% |
| Площадь, сотка | 60-100 | 15,00 | 9,00 | 12,00 |
| Корректировка | | -20,00% | -20,00% | -20,00% |

Источник: Составлено Оценщиком

Индивидуальные особенности земельного участка.

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

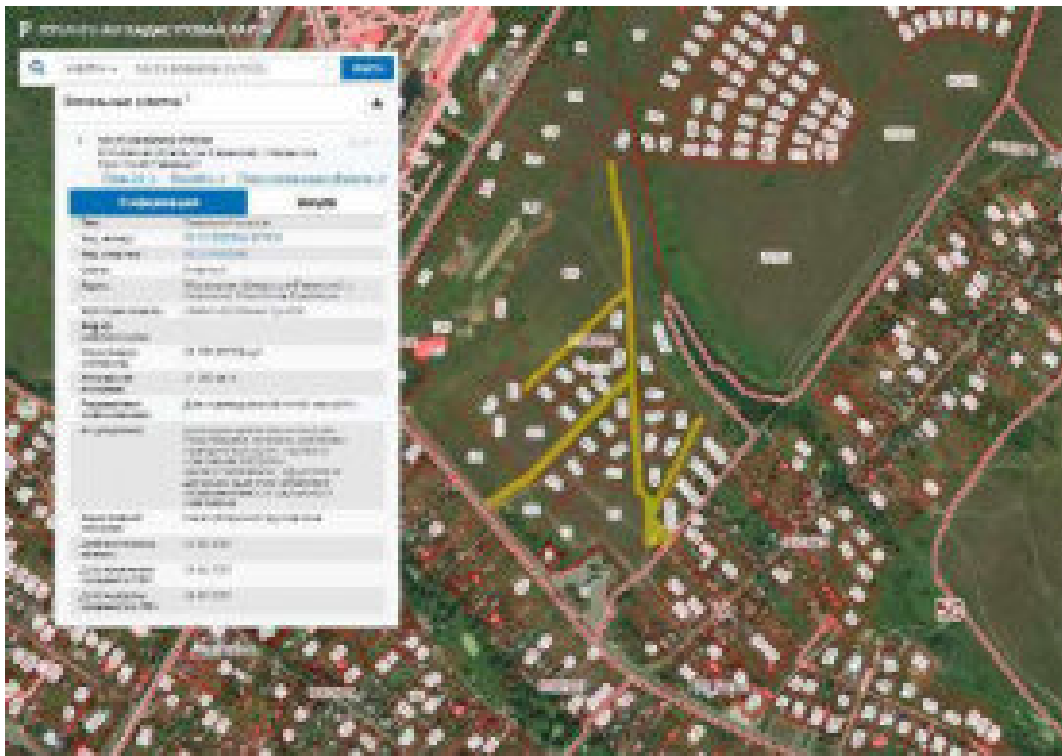
Таблица 11.4-10 Участки с индивидуальными особенностями

| Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Площадь, сот. | Индивидуальные характеристики |
|----------------------|----------------|---------------|-------------------------------|
| 50:23:0000000:157926 | 17 450 | 174,50 | Дорога |
| 50:23:0020262:828 | 1 440 | 14,40 | Конусообразная форма |
| 50:23:0020262:817 | 2 174 | 21,74 | Конусообразная форма |

Источник: Составлено Оценщиком

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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 11.4-11 Итоговый расчет стоимости земельных участков

| Кадастровый номер | Площадь, сот. | Индивидуальные характеристики | Стоимость за 1 сотку типового участка, руб. | Корректировка на индивидуальные характеристики | Скорректированная стоимость | Справедливая стоимость участка, руб. |
|----------------------|---------------|-------------------------------|---|--|-----------------------------|--------------------------------------|
| 50:23:0000000:157926 | 174,50 | Дорога | 112 954 | -75% | 28 239 | 4 927 706 |
| 50:23:0020262:819 | 48,12 | нет | 102 253 | 0% | 102 253 | 4 920 414 |
| 50:23:0020262:820 | 18,00 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 2 033 172 |
| 50:23:0020262:821 | 17,82 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 2 012 840 |
| 50:23:0020262:822 | 18,00 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 2 033 172 |
| 50:23:0020262:823 | 17,47 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 1 973 306 |
| 50:23:0020262:824 | 18,00 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 2 033 172 |
| 50:23:0020262:825 | 17,11 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 1 932 643 |
| 50:23:0020262:826 | 16,10 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 1 818 559 |
| 50:23:0020262:827 | 16,75 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 1 891 980 |
| 50:23:0020262:828 | 14,40 | Конусообразная форма | 118 899 | -19% | 96 308 | 1 386 835 |
| 50:23:0020262:830 | 23,49 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 2 653 289 |
| 50:23:0020262:831 | 18,00 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 2 033 172 |
| 50:23:0020262:832 | 18,00 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 2 033 172 |
| 50:23:0020262:834 | 20,90 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 2 360 739 |

| Кадастровый номер | Площадь, сот. | Индивидуальные характеристики | Стоимость за 1 сотку типового участка, руб. | Корректировка на индивидуальные характеристики | Скорректированная стоимость | Справедливая стоимость участка, руб. |
|-------------------|---------------|-------------------------------|---|--|-----------------------------|--------------------------------------|
| 50:23:0020262:835 | 22,25 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 2 513 227 |
| 50:23:0020262:817 | 21,74 | Конусообразная форма | 112 954 | -19% | 91 493 | 1 989 058 |
| 50:23:0020262:816 | 20,97 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 2 368 645 |
| 50:23:0020262:815 | 14,36 | нет | 118 899 | 0% | 118 899 | 1 707 390 |
| 50:23:0020262:814 | 17,77 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 2 007 193 |
| 50:23:0020262:813 | 18,71 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 2 113 369 |
| 50:23:0020262:812 | 15,58 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 1 759 823 |
| 50:23:0020262:811 | 17,16 | нет | 112 954 | 0% | 112 954 | 1 938 291 |

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-12 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков площадью более 1 га

| Характеристики | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|--|---|---|---|
| Источник информации | - | https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_500_sotok_ul_shkolnaya_6807685366/ | https://www.geodevelopement.ru/catalog/Prudki_231518/ | http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_izhs_u_reki_1_ga_p_gzhelka/ |
| Дата предложения | | Октябрь 2018 | Апрель 2019 | Апрель 2019 |
| Место нахождения | Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское | Московская область, Раменский район, деревня Островцы, Школьная улица | Московская область, Раменский район, д. Прудки | Московская область, Раменский район, п. Желка |
| Удаленность от МКАД, км | 38 | 16 | 35 | 45 |
| Шоссе | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское |
| Категория земель | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Передаваемые права | Доверительное управление | Собственность | собственность | собственность |
| Площадь участка, сот. | 223,75 379,80 | 500,00 | 2 350,00 | 100,00 |
| Инженерные коммуникации | По границе | По границе | По границе | По границе |
| Наличие подъездных путей | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Цена предложения, руб. | - | 80 000 000,00 | 235 000 000,00 | 8 000 000,00 |
| Стоимость предложения за 1 сотку, руб. | - | 160 000 | 100 000 | 80 000 |

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-13 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью 223,75 сотки

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|-----------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Цена продажи (предложения) | руб./сот. | | 160 000 | 100 000 | 80 000 |
| Общая площадь | сот. | 223,75 | 500,00 | 2 350,00 | 100,00 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | | | | |
| Качество прав | | Доверительное управление | Собственность | собственность | собственность |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | | 160 000 | 100 000 | 80 000 |
| Обременения | | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 160 000 | 100 000 | 80 000 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | | | | |

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|-----------|--|---|--|--|
| Нетипичные условия финансирования | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 160 000 | 100 000 | 80 000 |
| Условия продажи | | | | | |
| Особые условия продажи | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 160 000 | 100 000 | 80 000 |
| Расходы, производимые непосредственно после покупки | | | | | |
| Особые расходы | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 160 000 | 100 000 | 80 000 |
| Условия рынка | | | | | |
| Время продажи | | | Октябрь 2018 | Апрель 2019 | Апрель 2019 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | | | 160 000 | 100 000 | 80 000 |
| Наличие торга | | | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен |
| Корректировка | % | | -13,00% | -13,00% | -13,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 139 200 | 87 000 | 69 600 |
| Местоположение и окружение объекта | | | | | |
| Место нахождения | | Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское | Московская область, Раменский район, деревня Островцы, Школьная улица | Московская область, Раменский район, д. Прудки | Московская область, Раменский район, п. Гжелка |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 139 200 | 87 000 | 69 600 |
| Направление/шоссе | | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 139 200 | 87 000 | 69 600 |
| Удаленность от МКАД | км | 38 | 16 | 35 | 45 |
| Корректировка | % | | -33,00% | 0,00% | 48,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 93 264 | 87 000 | 103 008 |
| Использование или зонирование | | | | | |
| Категория земли | | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 93 264 | 87 000 | 103 008 |
| Вид разрешенного использования | | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 93 264 | 87 000 | 103 008 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Площадь земельного участка | сот. | 223,75 | 500,00 | 2350,00 | 100,00 |
| Корректировка | % | | 11,37% | 37,03% | -10,24% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 103 868 | 119 216 | 92 460 |
| Экономические характеристики | | | | | |
| Доступные инженерные коммуникации | | По границе | По границе | По границе | По границе |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 103 868 | 119 216 | 92 460 |
| Качество подъездных путей | | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|---|-----------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 103 868 | 119 216 | 92 460 |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | | | | | |
| Индивидуальные особенности земельного участка | | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 103 868 | 119 216 | 92 460 |
| Выводы | | | | | |
| Общая валовая коррекция | % | | 44,37 | 37,03 | 58,24 |
| Весовой коэффициент | | | 0,33797 | 0,40320 | 0,25883 |
| Средневзвешенная рыночная стоимость | руб./сот. | 107 104 | | | |
| Источник: Расчеты Оценщика | | | | | |
| Таблица 11.4-14 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью 379,80 соток | | | | | |
| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
| Цена продажи (предложения) | руб./сот. | | 160 000 | 100 000 | 80 000 |
| Общая площадь | сот. | 379,80 | 500,00 | 2 350,00 | 100,00 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | | | | |
| Качество прав | | Доверительное управление | Собственность | собственность | собственность |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | | 160 000 | 100 000 | 80 000 |
| Обременения | | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 160 000 | 100 000 | 80 000 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | | | | |
| Нетипичные условия финансирования | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 160 000 | 100 000 | 80 000 |
| Условия продажи | | | | | |
| Особые условия продажи | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 160 000 | 100 000 | 80 000 |
| Расходы, производимые непосредственно после покупки | | | | | |
| Особые расходы | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 160 000 | 100 000 | 80 000 |
| Условия рынка | | | | | |
| Время продажи | | | Октябрь 2018 | Апрель 2019 | Апрель 2019 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | | | 160 000 | 100 000 | 80 000 |
| Наличие торга | | | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен |
| Корректировка | % | | -13,00% | -13,00% | -13,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 139 200 | 87 000 | 69 600 |
| Местоположение и окружение объекта | | | | | |

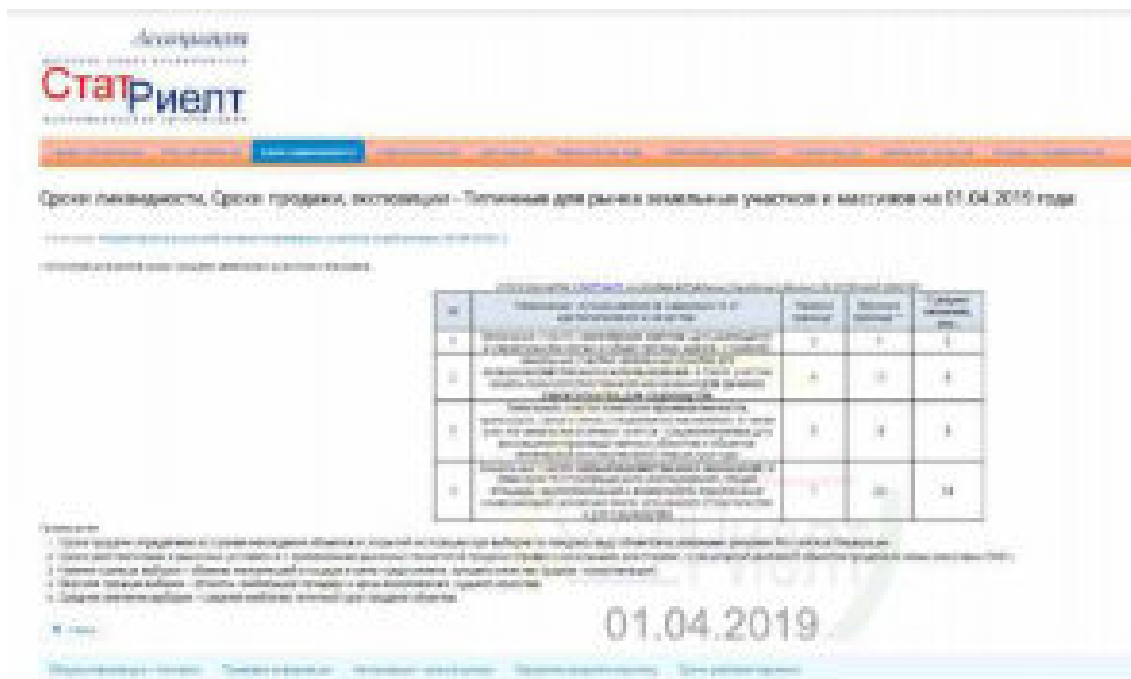
| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|-----------|--|---|--|--|
| Место нахождения | | Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское | Московская область, Раменский район, деревня Островцы, Школьная улица | Московская область, Раменский район, д. Прудки | Московская область, Раменский район, п. Гжелка |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 139 200 | 87 000 | 69 600 |
| Направление/шоссе | | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 139 200 | 87 000 | 69 600 |
| Удаленность от МКАД | км | 38 | 16 | 35 | 45 |
| Корректировка | % | | -33,00% | 0,00% | 48,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 93 264 | 87 000 | 103 008 |
| Использование или зонирование | | | | | |
| Категория земли | | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 93 264 | 87 000 | 103 008 |
| Вид разрешенного использования | | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 93 264 | 87 000 | 103 008 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Площадь земельного участка | сот. | 379,80 | 500,00 | 2350,00 | 100,00 |
| Корректировка | % | | 3,75% | 27,65% | -16,38% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 96 761 | 111 056 | 86 135 |
| Экономические характеристики | | | | | |
| Доступные инженерные коммуникации | | По границе | По границе | По границе | По границе |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 96 761 | 111 056 | 86 135 |
| Качество подъездных путей | | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 96 761 | 111 056 | 86 135 |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | | | | | |
| Индивидуальные особенности земельного участка | | зоны охраны искусственных объектов (Охранная зона ВЛ 110 кВ "Донино-ЦАГИ 1") | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка | % | | -20,95% | -20,95% | -20,95% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 76 490 | 87 790 | 68 090 |
| Выводы | | | | | |
| Общая валовая коррекция | % | | 57,70 | 48,60 | 85,33 |
| Весовой коэффициент | | | 0,34924 | 0,41331 | 0,23745 |
| Средневзвешенная рыночная стоимость | руб./сот. | 79 166 | | | |

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:
Дата предложения

 Корректировка на дату не производилась, так как на основании данных компании Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika>) на 01.04.2019, сроки экспозиции

земельных участков для размещения и строительства жилых зданий составляли от 3 до 7 месяцев. Таким образом, внесение корректировки по данному фактору не требуется.



Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

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

Таблица 11.4-15 Значения скидки на торг

Таблица 11.3

Таблица 11.3
Значения скидок на торг для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Наименование субъекта | Москва | | Санкт-Петербург | | Нижний Новгород | | Казань | | Иркутск | |
|-----------------------|------------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|
| | Среднее значение | Диапазон | Среднее значение | Диапазон | Среднее значение | Диапазон | Среднее значение | Диапазон | Среднее значение | Диапазон |
| Земельный участок | 13% | 10-15% | 13% | 10-15% | 13% | 10-15% | 13% | 10-15% | 13% | 10-15% |

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

Местоположение.

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

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

Удаление от МКАД.

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в справочнике «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 11.4-16 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% |

Таблица 11.4-17 Расчет корректировки на удаление от МКАД

| Параметр | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 |
|--------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Удаленность от МКАД, км. | 38 | 16 | 35 | 45 |
| Модельная корректировка | 21-40 | 0-20 | 21-40 | 41-60 |
| Корректировка | | -33,00% | 0,00% | 48,00% |

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.

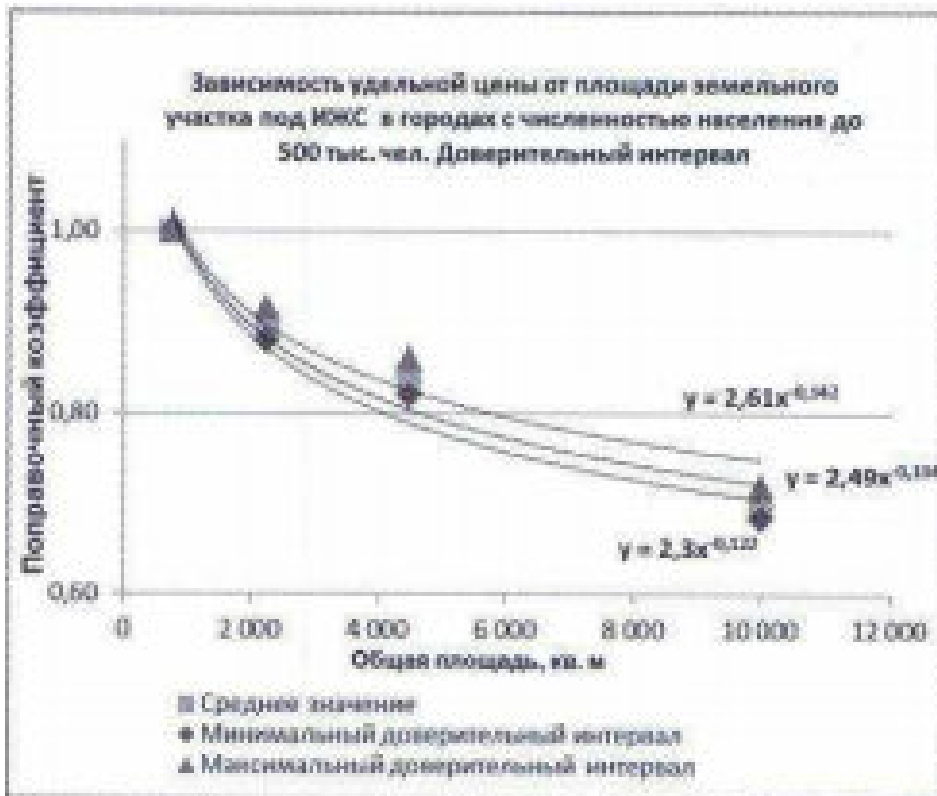


Таблица 11.4-18 Корректировка на площадь

| Характеристика | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------------------------|--------------------|-----------|------------|-----------|
| Площадь, кв.м. | 22 375,00 | 50 000,00 | 235 000,00 | 10 000,00 |
| Модельная корректировка | 0,6506 | 0,5842 | 0,4748 | 0,7248 |
| Корректировка | | 11,37% | 37,03% | -10,24% |
| Площадь, кв.м. | 37 980,00 | 50 000,00 | 235 000,00 | 10 000,00 |
| Модельная корректировка | 0,6061 | 0,5842 | 0,4748 | 0,7248 |
| Корректировка | | 3,75% | 27,65% | -16,38% |

Источник: Составлено Оценщиком

Индивидуальные особенности земельного участка.

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

Площадь под обременениями



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Таблица 11.4-19 Расчет величины поправки на наличие обременений

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

Источник: рассчитано Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

отчете об оценке.

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таким образом, справедливая стоимость земельных участков составляет:

Таблица 11.4-20 Итоговый расчет стоимости земельных участков

| № п/п | Кадастровый номер | Адрес расположения | Площадь, сотка | Удельная стоимость за 1 сотку, рублей | Справедливая стоимость, рублей |
|-------|----------------------|--|----------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 50:23:0000000:157926 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 174,50 | 28 239 | 4 927 706 |
| 2 | 50:23:0020262:819 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 48,12 | 102 253 | 4 920 414 |
| 3 | 50:23:0020262:820 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 18,00 | 112 954 | 2 033 172 |
| 4 | 50:23:0020262:821 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 17,82 | 112 954 | 2 012 840 |
| 5 | 50:23:0020262:822 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 18,00 | 112 954 | 2 033 172 |
| 6 | 50:23:0020262:823 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 17,47 | 112 954 | 1 973 306 |
| 7 | 50:23:0020262:824 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 18,00 | 112 954 | 2 033 172 |
| 8 | 50:23:0020262:825 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 17,11 | 112 954 | 1 932 643 |
| 9 | 50:23:0020262:826 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 16,10 | 112 954 | 1 818 559 |
| 10 | 50:23:0020262:827 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 16,75 | 112 954 | 1 891 980 |

| № п/п | Кадастровый номер | Адрес расположения | Площадь, сотка | Удельная стоимость за 1 сотку, рублей | Справедливая стоимость, рублей |
|-------|----------------------|--|----------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| 11 | 50:23:0020262:828 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 14,40 | 96 308 | 1 386 835 |
| 12 | 50:23:0020262:830 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 23,49 | 112 954 | 2 653 289 |
| 13 | 50:23:0020262:831 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 18,00 | 112 954 | 2 033 172 |
| 14 | 50:23:0020262:832 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 18,00 | 112 954 | 2 033 172 |
| 15 | 50:23:0020262:834 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 20,90 | 112 954 | 2 360 739 |
| 16 | 50:23:0020262:835 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 22,25 | 112 954 | 2 513 227 |
| 17 | 50:23:0000000:157927 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 223,75 | 107 104 | 23 964 520 |
| 18 | 50:23:0020262:817 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 21,74 | 91 493 | 1 989 058 |
| 19 | 50:23:0020262:816 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 20,97 | 112 954 | 2 368 645 |
| 20 | 50:23:0020262:815 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 14,36 | 118 899 | 1 707 390 |
| 21 | 50:23:0020262:814 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 17,77 | 112 954 | 2 007 193 |
| 22 | 50:23:0020262:813 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 18,71 | 112 954 | 2 113 369 |
| 23 | 50:23:0020262:812 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 15,58 | 112 954 | 1 759 823 |
| 24 | 50:23:0020262:811 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 17,16 | 112 954 | 1 938 291 |
| 25 | 50:23:0020262:829 | Московская область, р-н Раменский, г Раменское | 379,80 | 79 166 | 30 067 247 |

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.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

106 472 900 (Сто шесть миллионов четыреста семьдесят две тысячи девятьсот) рублей, не облагается НДС.⁹

В том числе:

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость участка, руб. | Справедливая стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|---|
| 1 | 50:23:0000000:157926 | 17 450 | 4 927 706 | 4 927 700 |
| 2 | 50:23:0020262:819 | 4 812 | 4 920 414 | 4 920 400 |
| 3 | 50:23:0020262:820 | 1 800 | 2 033 172 | 2 033 200 |
| 4 | 50:23:0020262:821 | 1 782 | 2 012 840 | 2 012 800 |
| 5 | 50:23:0020262:822 | 1 800 | 2 033 172 | 2 033 200 |
| 6 | 50:23:0020262:823 | 1 747 | 1 973 306 | 1 973 300 |
| 7 | 50:23:0020262:824 | 1 800 | 2 033 172 | 2 033 200 |
| 8 | 50:23:0020262:825 | 1 711 | 1 932 643 | 1 932 600 |
| 9 | 50:23:0020262:826 | 1 610 | 1 818 559 | 1 818 600 |
| 10 | 50:23:0020262:827 | 1 675 | 1 891 980 | 1 892 000 |
| 11 | 50:23:0020262:828 | 1 440 | 1 386 835 | 1 386 800 |
| 12 | 50:23:0020262:830 | 2 349 | 2 653 289 | 2 653 300 |
| 13 | 50:23:0020262:831 | 1 800 | 2 033 172 | 2 033 200 |
| 14 | 50:23:0020262:832 | 1 800 | 2 033 172 | 2 033 200 |
| 15 | 50:23:0020262:834 | 2 090 | 2 360 739 | 2 360 700 |
| 16 | 50:23:0020262:835 | 2 225 | 2 513 227 | 2 513 200 |
| 17 | 50:23:0000000:157927 | 22 375 | 23 964 520 | 23 964 500 |
| 18 | 50:23:0020262:817 | 2 174 | 1 989 058 | 1 989 100 |
| 19 | 50:23:0020262:816 | 2 097 | 2 368 645 | 2 368 600 |
| 20 | 50:23:0020262:815 | 1 436 | 1 707 390 | 1 707 400 |
| 21 | 50:23:0020262:814 | 1 777 | 2 007 193 | 2 007 200 |
| 22 | 50:23:0020262:813 | 1 871 | 2 113 369 | 2 113 400 |
| 23 | 50:23:0020262:812 | 1 558 | 1 759 823 | 1 759 800 |
| 24 | 50:23:0020262:811 | 1 716 | 1 938 291 | 1 938 300 |
| 25 | 50:23:0020262:829 | 37 980 | 30 067 247 | 30 067 200 |

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

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

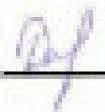
⁹ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г.
2. «Справочник расчетных данных. СРД-23» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 2018 г.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 г.

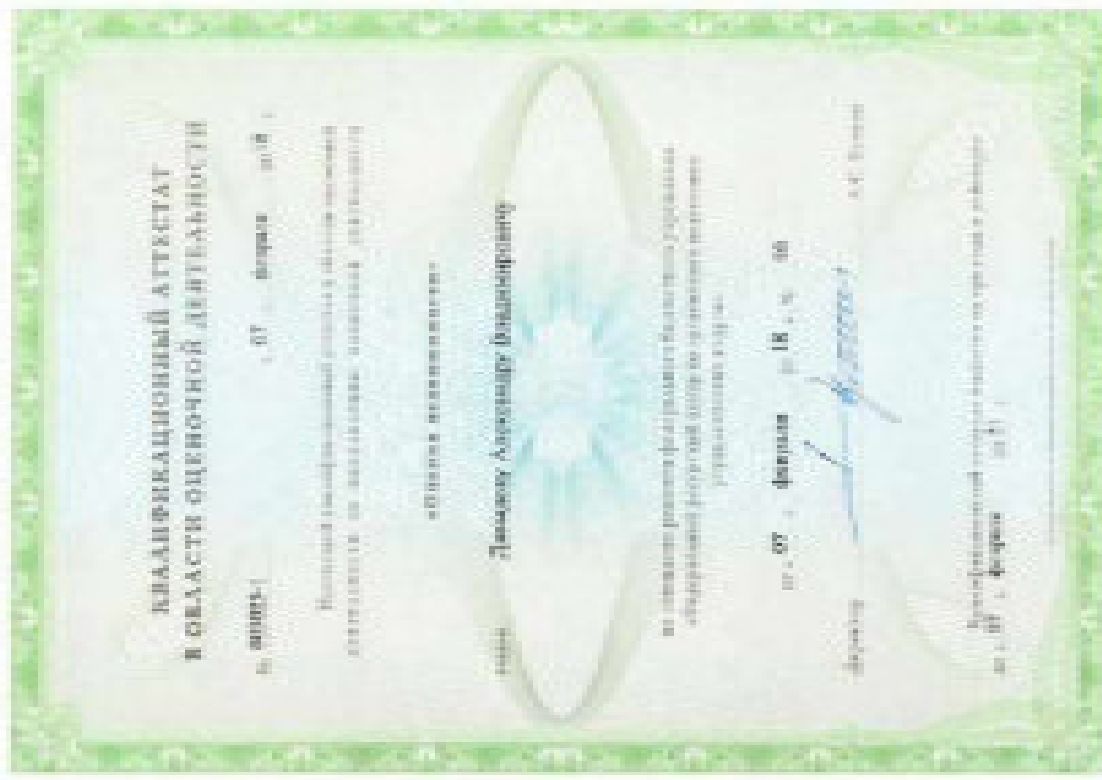
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ






Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
РОССИЙСКОЕ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

Цели задачи
 по результатам работ и срокам их выполнения

Целью работы является разработка проектной документации на выполнение работ по:

_____ Дageстанское землеустроительное предприятие

в том, что Дageстанское землеустроительное предприятие

исполнит работы по выполнению работ по землеустроительным работам (ЗР)

в соответствии с проектом землеустроительных работ (ЗР) на территории

Целью работы является разработка проектной документации на выполнение работ по:

_____ Дageстанское землеустроительное предприятие

в том, что Дageстанское землеустроительное предприятие

исполнит работы по выполнению работ по землеустроительным работам (ЗР)

в соответствии с проектом землеустроительных работ (ЗР) на территории

Целью работы является разработка проектной документации на выполнение работ по:

_____ Дageстанское землеустроительное предприятие

в том, что Дageстанское землеустроительное предприятие

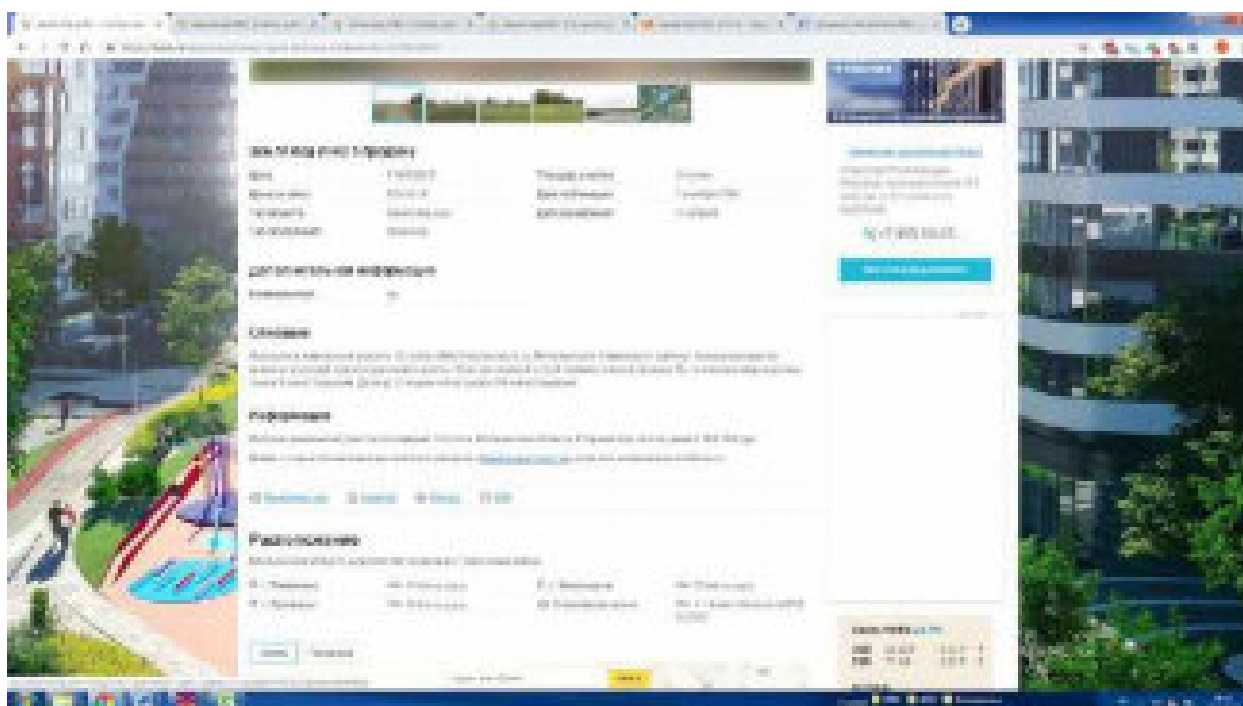
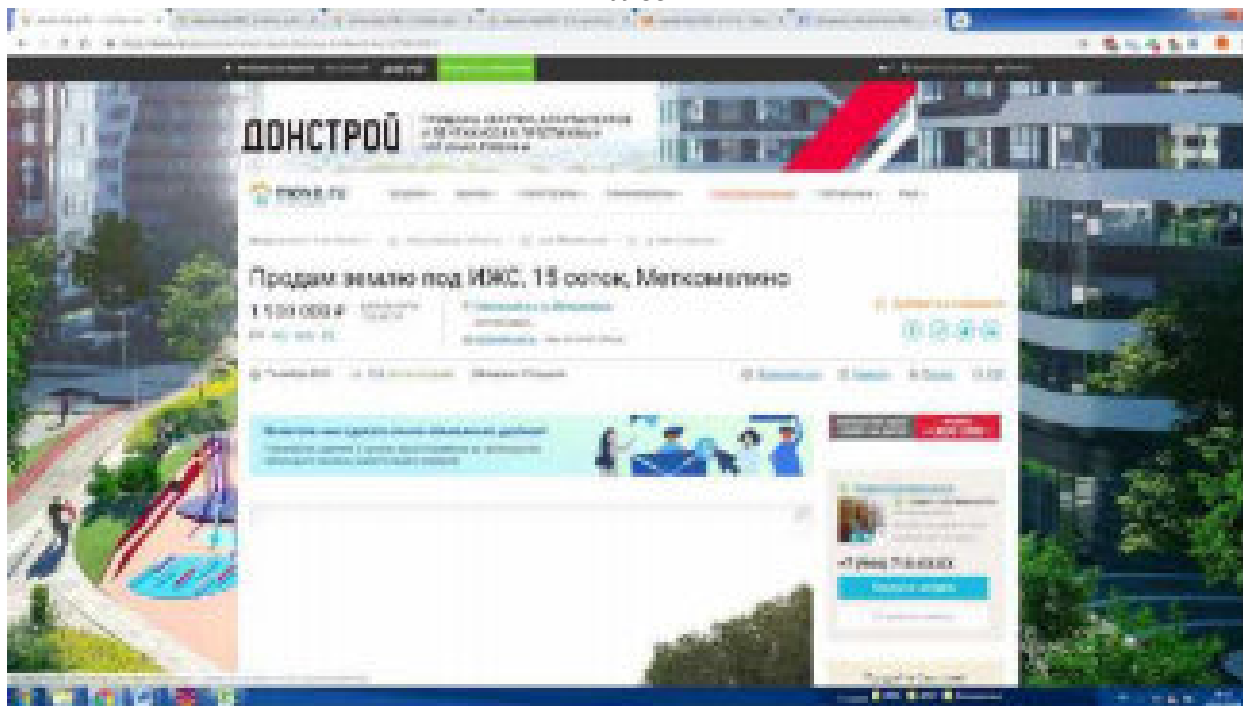
исполнит работы по выполнению работ по землеустроительным работам (ЗР)

в соответствии с проектом землеустроительных работ (ЗР) на территории

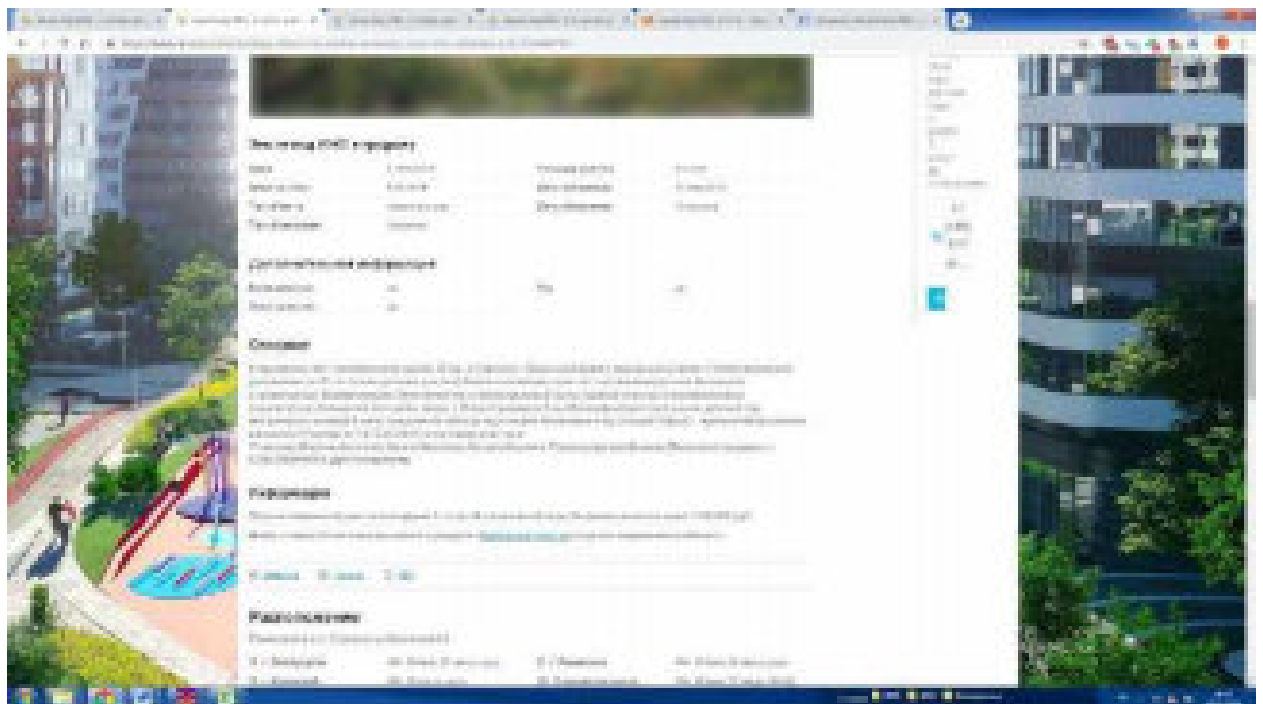
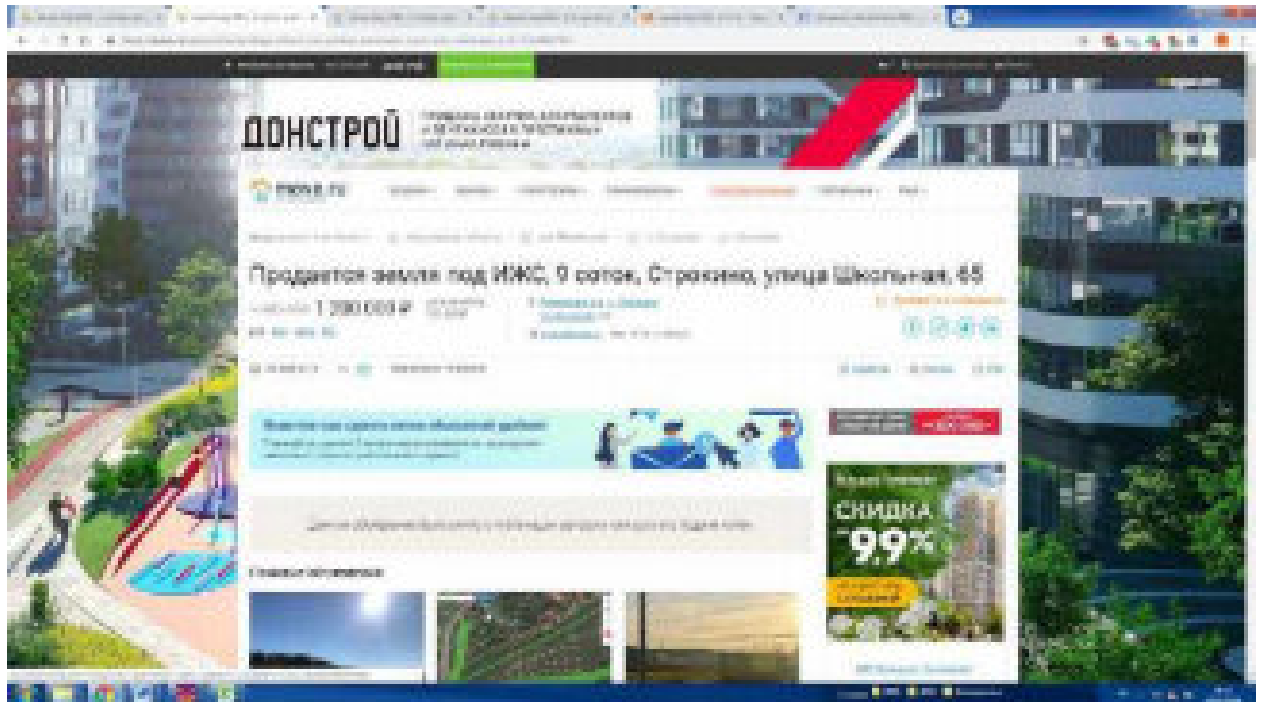
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Сравнительный подход для участков площадью менее 1 га.

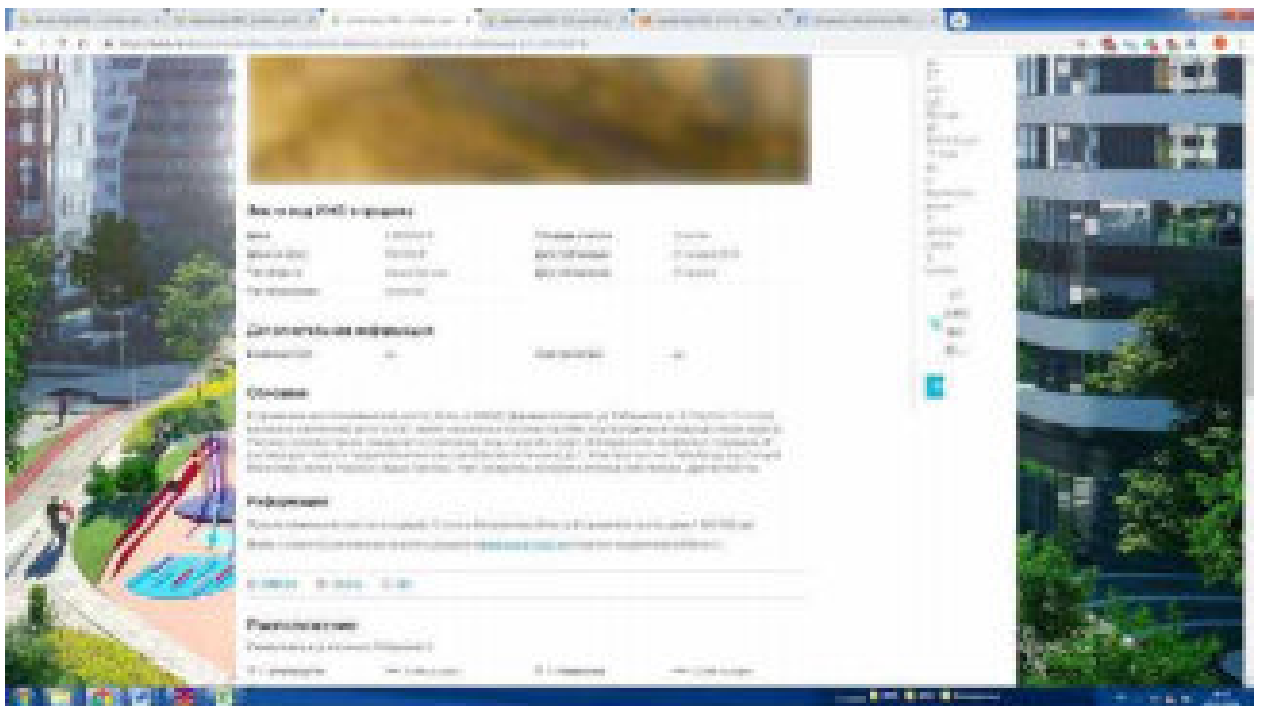
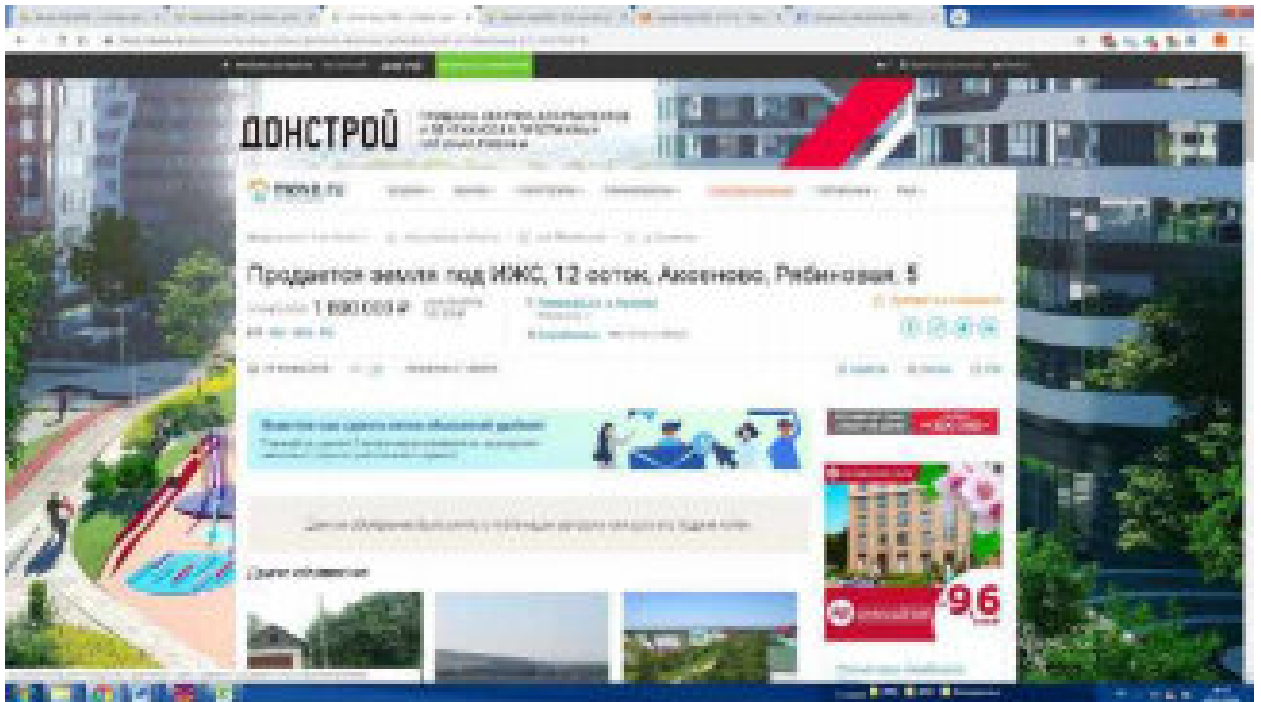
Аналог 1



Аналог 2

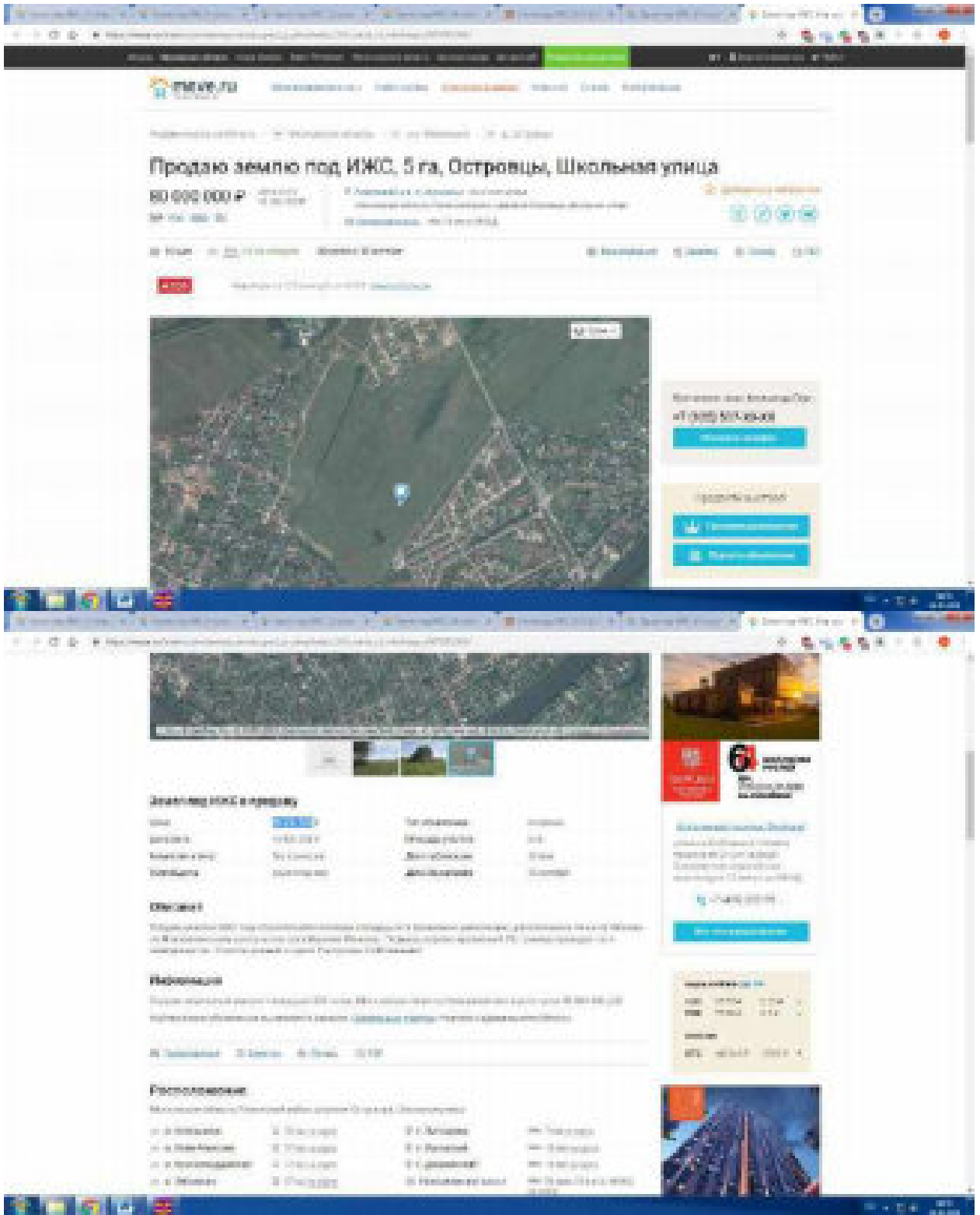


Аналог 3

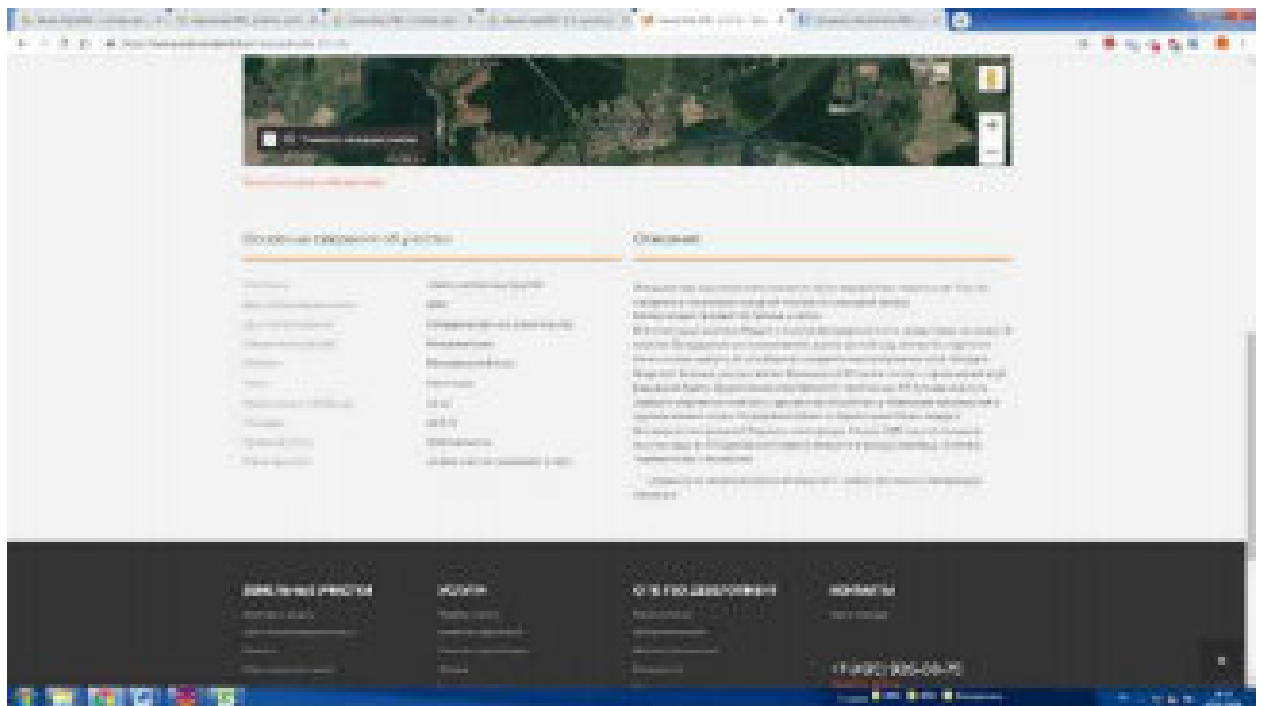
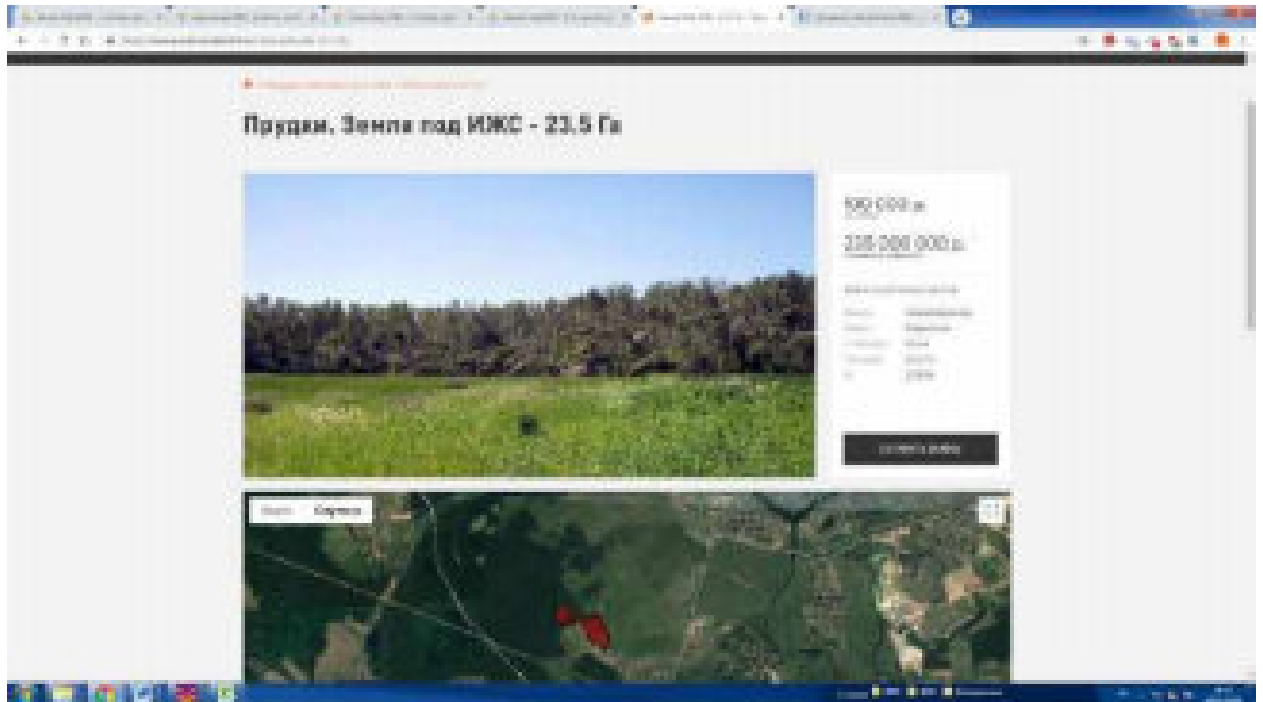


Сравнительный подход для участков площадью более 1 га.

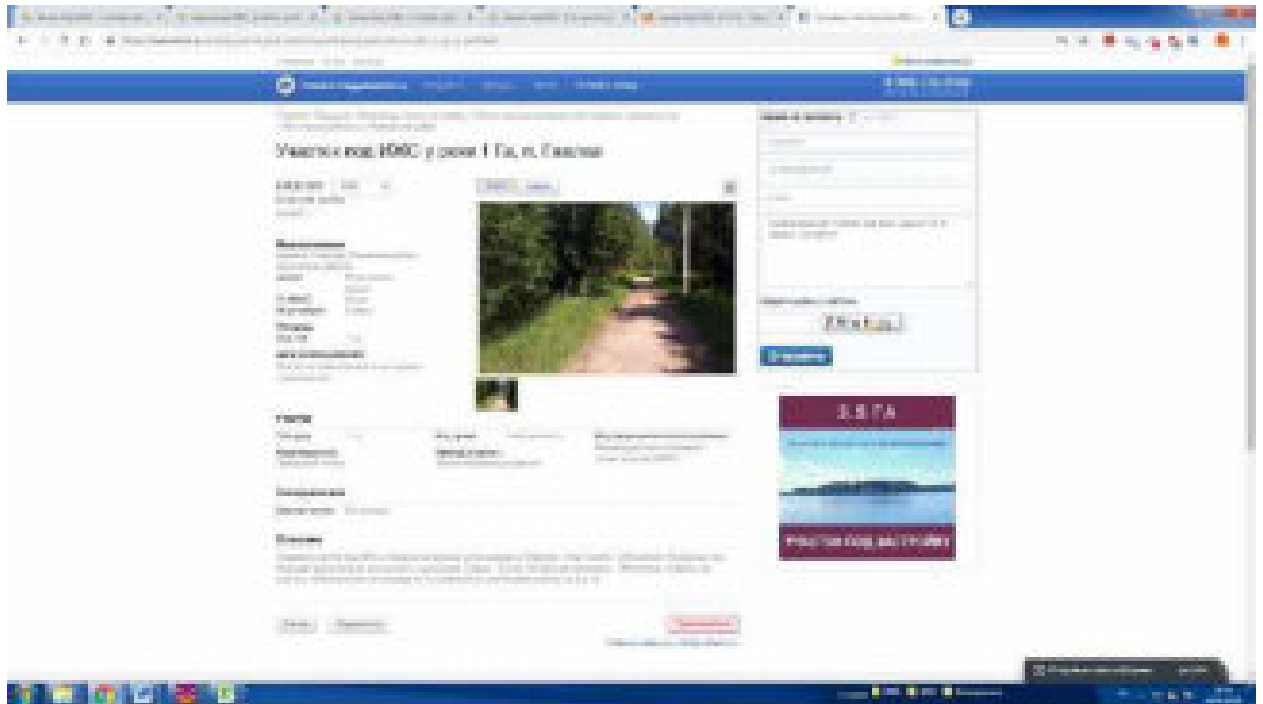
Аналог 1



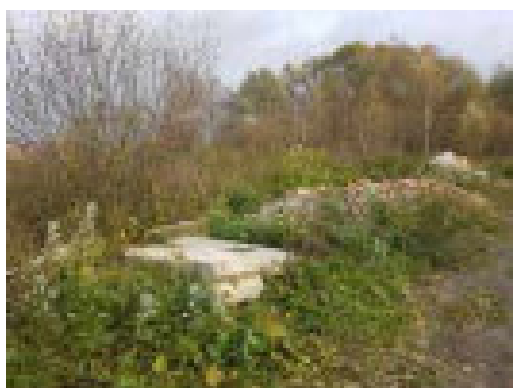
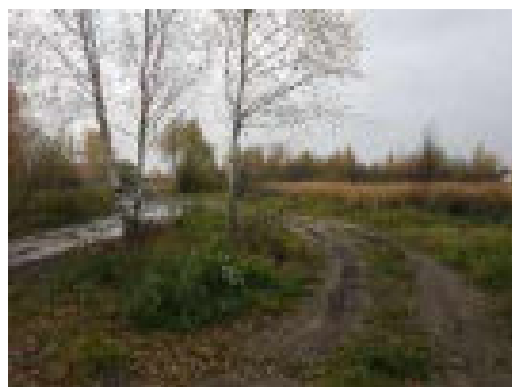
Аналог 2



Аналог 3



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ





Стр. 5 из 7

Вызов на ПТН от собственника земельного участка

Внесены в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности:

| | | | | | | | | | |
|-------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| № п/п | № кадастрового листа | № кадастрового участка | № кадастрового округа | № кадастрового района | № кадастрового субъекта | № кадастрового субъекта | № кадастрового субъекта | № кадастрового субъекта | № кадастрового субъекта |
| 1 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 |

Итого: 1 объект недвижимости

Вызов на ПТН от собственника земельного участка

Стр. 6 из 7

Вызов на ПТН от собственника земельного участка

Внесены в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности:

| № п/п | № кадастрового листа | № кадастрового участка | № кадастрового округа | № кадастрового района | № кадастрового субъекта | № кадастрового субъекта | № кадастрового субъекта | № кадастрового субъекта | № кадастрового субъекта |
|-------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 |
| 2 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 |
| 3 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 |
| 4 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 |
| 5 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 |
| 6 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 |
| 7 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 |
| 8 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 |
| 9 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 |
| 10 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001:001/001/001/001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 | 50:08:0090001 |

Итого: 10 объектов недвижимости

Вызов на ПТН от собственника земельного участка



Выдача отчетов ИПТН об оценке объектов

Ср. 6 из 8

Выдача отчетов ИПТН об оценке объектов

таблица 1

Всего объектов, подлежащих оценке: **4** объектов

| № п/п | Идентификатор | № аукциона | Идентификатор | № аукциона | Идентификатор | № аукциона |
|-------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |

Итого объектов, подлежащих оценке: **4** объектов

таблица 1

Всего объектов, подлежащих оценке: **4** объектов

| № п/п | Идентификатор | № аукциона | Идентификатор | № аукциона | Идентификатор | № аукциона |
|-------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |

Итого объектов, подлежащих оценке: **4** объектов

Выдача отчетов ИПТН об оценке объектов

Выдача отчетов ИПТН об оценке объектов

Выполнено ООО «ТДУ» обремененным имуществом

Выполнено ООО «ТДУ» обремененным имуществом

ФИЛИАЛ ООО «ТДУ»
 филиал ООО «ТДУ» (ИНН 50-08-0500115) по адресу: 430013, Самарская область, г. Самара, ул. Куйбышева, д. 63, корпус 3

Исполнитель: ООО «ТДУ»

| № п/п | № инвентаризационного листа | Датированный документ (подлинник) | Дата | Содержание | Ссылка на документ |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|------|------------|--------------------|
| 1 | 1 | ... | ... | ... | ... |
| Итого: _____ | | | | | |

ФИЛИАЛ ООО «ТДУ»

Исполнитель: ООО «ТДУ»

| № п/п | № инвентаризационного листа | Датированный документ (подлинник) | Дата | Содержание | Ссылка на документ |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|------|------------|--------------------|
| 1 | 1 | ... | ... | ... | ... |
| Итого: _____ | | | | | |

Выполнено ООО «ТДУ» обремененным имуществом - 06.05.2019г.

Выполнено ООО «ТДУ» обремененным имуществом - 06.05.2019г.



Вызов на ППН от ООО «Своя земля-рентный»

Стр. 5 из 8

| Информация | |
|------------------------------------|--------------------|
| Имя | Иван Александрович |
| Фамилия | Иван Александрович |
| Полное наименование | Иван Александрович |
| Информация об участии в конкурсе: | |
| Имя | Иван Александрович |
| Фамилия | Иван Александрович |
| Итого: 12 баллов | |
| Максимальное количество баллов: 12 | |

| Информация | |
|------------------------------------|--------------------|
| Имя | Иван Александрович |
| Фамилия | Иван Александрович |
| Полное наименование | Иван Александрович |
| Информация об участии в конкурсе: | |
| Имя | Иван Александрович |
| Фамилия | Иван Александрович |
| Итого: 12 баллов | |
| Максимальное количество баллов: 12 | |



Стр. 1 из 7

Вызовы на ИТН от объектов недвижимости

Итого объектов недвижимости, подлежащих изъятию для государственных нужд: **0**

| | | | |
|--|------------------------|--|--|
| № п/п | № объекта недвижимости | Дата вступления в силу решения об изъятии для государственных нужд | Итого объектов недвижимости, подлежащих изъятию для государственных нужд |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | | | 0 |
| 2 | | | 0 |
| 3 | | | 0 |
| 4 | | | 0 |
| Итого объектов недвижимости, подлежащих изъятию для государственных нужд | | | 0 |

Стр. 1 из 7

Вызовы на ИТН от объектов недвижимости

Итого объектов недвижимости, подлежащих изъятию для государственных нужд: **0**

| | | | |
|--|------------------------|--|--|
| № п/п | № объекта недвижимости | Дата вступления в силу решения об изъятии для государственных нужд | Итого объектов недвижимости, подлежащих изъятию для государственных нужд |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | | | 0 |
| 2 | | | 0 |
| 3 | | | 0 |
| 4 | | | 0 |
| Итого объектов недвижимости, подлежащих изъятию для государственных нужд | | | 0 |

Стр. 5 из 7

Выявлены ЗПИФ с объектами недвижимости

Выявлены ЗПИФ с объектами недвижимости

Место: Иркутская область, Иркутский район, г. Иркутск, ул. Энгельса
 Вид объекта: Жилые здания
 Вид собственности: долевая
 Вид объекта: долевая
 Вид собственности: долевая

| № п/п | № ЗПИФ | Наименование ЗПИФ | Адрес ЗПИФ | Тип недвижимости | Содержатель | Выявлено объектов недвижимости | Итого объектов недвижимости | Всего объектов недвижимости | |
|--------|--------|-------------------|------------|------------------|-------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| 1 | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | |
| Итого: | | | | | | | | | |

Итого выявлено объектов недвижимости: 0

Стр. 6 из 7

Выявлены ЗПИФ с объектами недвижимости

Выявлены ЗПИФ с объектами недвижимости

Место: Иркутская область, Иркутский район, г. Иркутск, ул. Энгельса
 Вид объекта: Жилые здания
 Вид собственности: долевая
 Вид объекта: долевая
 Вид собственности: долевая

| № п/п | № ЗПИФ | Наименование ЗПИФ | Адрес ЗПИФ | Тип недвижимости | Содержатель | Выявлено объектов недвижимости | Итого объектов недвижимости | Всего объектов недвижимости | |
|--------|--------|-------------------|------------|------------------|-------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| 1 | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | |
| Итого: | | | | | | | | | |

Итого выявлено объектов недвижимости: 0

Стр. 7 из 7

Стр. 8 из 8

Стр. 7 из 7

Выявлены нарушения в отношении

ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН

Владельцем интернет-магазина является индивидуальный предприниматель _____

Сведения о нарушении

| | | | | | | |
|--------------|----------|------------|----------------|---------------------|----------------|-------------|
| № п/п | № | Имя | Фамилия | Имя отчество | Подпись | Дата |
| 1 | 1 | Иванов | Иван | Иванович | Иванов И.И. | 2019.05.06 |
| 2 | 2 | Петров | Петр | Петрович | Петров П.П. | 2019.05.06 |
| 3 | 3 | Сидоров | Сидор | Сидорович | Сидоров С.С. | 2019.05.06 |
| 4 | 4 | Куликов | Кулик | Куликович | Куликов К.К. | 2019.05.06 |

Сведения о нарушении

| | | | | | | |
|--------------|----------|------------|----------------|---------------------|----------------|-------------|
| № п/п | № | Имя | Фамилия | Имя отчество | Подпись | Дата |
| 1 | 1 | Иванов | Иван | Иванович | Иванов И.И. | 2019.05.06 |
| 2 | 2 | Петров | Петр | Петрович | Петров П.П. | 2019.05.06 |
| 3 | 3 | Сидоров | Сидор | Сидорович | Сидоров С.С. | 2019.05.06 |
| 4 | 4 | Куликов | Кулик | Куликович | Куликов К.К. | 2019.05.06 |

Итого выявлено нарушений _____

Итого выявлено нарушений _____

Стр. 6 из 7

Выявлены нарушения в отношении

ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН

Владельцем интернет-магазина является индивидуальный предприниматель _____

Сведения о нарушении

| | | | | | | |
|--------------|----------|------------|----------------|---------------------|----------------|-------------|
| № п/п | № | Имя | Фамилия | Имя отчество | Подпись | Дата |
| 1 | 1 | Иванов | Иван | Иванович | Иванов И.И. | 2019.05.06 |
| 2 | 2 | Петров | Петр | Петрович | Петров П.П. | 2019.05.06 |
| 3 | 3 | Сидоров | Сидор | Сидорович | Сидоров С.С. | 2019.05.06 |
| 4 | 4 | Куликов | Кулик | Куликович | Куликов К.К. | 2019.05.06 |

Сведения о нарушении

| | | | | | | |
|--------------|----------|------------|----------------|---------------------|----------------|-------------|
| № п/п | № | Имя | Фамилия | Имя отчество | Подпись | Дата |
| 1 | 1 | Иванов | Иван | Иванович | Иванов И.И. | 2019.05.06 |
| 2 | 2 | Петров | Петр | Петрович | Петров П.П. | 2019.05.06 |
| 3 | 3 | Сидоров | Сидор | Сидорович | Сидоров С.С. | 2019.05.06 |
| 4 | 4 | Куликов | Кулик | Куликович | Куликов К.К. | 2019.05.06 |

Итого выявлено нарушений _____

Итого выявлено нарушений _____

Выявлены нарушения в отношении

Выявлены нарушения в отношении



Ср. 1 из 2

Выпуск от 11.07.2018 в 08:28

| № п/п | Вид операции | Дата операции | Счет | Сумма | Примечание |
|-------|---------------|---------------|-------|-----------|-------------------------|
| 1 | Продажа акций | 11.07.2018 | 76.02 | 100000000 | Продажа акций ООО «ТДУ» |
| 2 | Итого | | | 100000000 | |

| № п/п | Вид операции | Дата операции | Счет | Сумма | Примечание | Итого |
|-------|---------------|---------------|-------|-----------|-------------------------|-----------|
| | | | | | | |
| 1 | Продажа акций | 11.07.2018 | 76.02 | 100000000 | Продажа акций ООО «ТДУ» | 100000000 |
| 2 | Итого | | | 100000000 | | 100000000 |

Итого: 100000000 руб. (сто миллионов рублей)

Ср. 2 из 2

Выпуск от 11.07.2018 в 08:28

| № п/п | Вид операции | Дата операции | Счет | Сумма | Примечание |
|-------|---------------|---------------|-------|-----------|-------------------------|
| 1 | Продажа акций | 11.07.2018 | 76.02 | 100000000 | Продажа акций ООО «ТДУ» |
| 2 | Итого | | | 100000000 | |

| № п/п | Вид операции | Дата операции | Счет | Сумма | Примечание | Итого |
|-------|---------------|---------------|-------|-----------|-------------------------|-----------|
| | | | | | | |
| 1 | Продажа акций | 11.07.2018 | 76.02 | 100000000 | Продажа акций ООО «ТДУ» | 100000000 |
| 2 | Итого | | | 100000000 | | 100000000 |

Итого: 100000000 руб. (сто миллионов рублей)

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 7

ООО «УК «ТДУ»

Согласно информации из Единого государственного реестра недвижимости № 50/003/2019/015/2019/001/0001/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости: **Земельный участок**

ОГРН № **50:07/003/2019/015/2019/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000**

Содержание: **Земельный участок**

| | |
|---|---|
| Объект недвижимости | Земельный участок |
| Содержание: вид, вид разрешенного использования | земельный участок |
| ОГРН | 50:07/003/2019/015/2019/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000 |
| Дата государственной регистрации | 06.04.2019 |
| Идентификационный номер | 0101/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000 |
| Выдана в пользу | ООО «УК «ТДУ» |
| Содержание: вид, вид разрешенного использования | земельный участок |
| ОГРН | 50:07/003/2019/015/2019/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000 |
| Дата государственной регистрации | 06.04.2019 |
| Идентификационный номер | 0101/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000 |
| Выдана в пользу | ООО «УК «ТДУ» |
| Содержание: вид, вид разрешенного использования | земельный участок |
| ОГРН | 50:07/003/2019/015/2019/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000 |
| Дата государственной регистрации | 06.04.2019 |
| Идентификационный номер | 0101/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000 |
| Выдана в пользу | ООО «УК «ТДУ» |

Содержание: вид, вид разрешенного использования **земельный участок**

ОГРН **50:07/003/2019/015/2019/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000**

Дата государственной регистрации **06.04.2019**

Идентификационный номер **0101/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000**

Выдана в пользу **ООО «УК «ТДУ»**

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 7

Согласно информации из Единого государственного реестра недвижимости № 50/003/2019/015/2019/001/0001/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости: **Земельный участок**

ОГРН № **50:07/003/2019/015/2019/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000**

Содержание: **Земельный участок**

| | |
|---|---|
| Объект недвижимости | Земельный участок |
| Содержание: вид, вид разрешенного использования | земельный участок |
| ОГРН | 50:07/003/2019/015/2019/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000 |
| Дата государственной регистрации | 06.04.2019 |
| Идентификационный номер | 0101/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000 |
| Выдана в пользу | ООО «УК «ТДУ» |
| Содержание: вид, вид разрешенного использования | земельный участок |
| ОГРН | 50:07/003/2019/015/2019/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000 |
| Дата государственной регистрации | 06.04.2019 |
| Идентификационный номер | 0101/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000 |
| Выдана в пользу | ООО «УК «ТДУ» |
| Содержание: вид, вид разрешенного использования | земельный участок |
| ОГРН | 50:07/003/2019/015/2019/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000 |
| Дата государственной регистрации | 06.04.2019 |
| Идентификационный номер | 0101/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000 |
| Выдана в пользу | ООО «УК «ТДУ» |
| Содержание: вид, вид разрешенного использования | земельный участок |
| ОГРН | 50:07/003/2019/015/2019/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000 |
| Дата государственной регистрации | 06.04.2019 |
| Идентификационный номер | 0101/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000 |
| Выдана в пользу | ООО «УК «ТДУ» |

Содержание: вид, вид разрешенного использования **земельный участок**

ОГРН **50:07/003/2019/015/2019/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000**

Дата государственной регистрации **06.04.2019**

Идентификационный номер **0101/001/00000010001/001/00000000000/001/00000000000**

Выдана в пользу **ООО «УК «ТДУ»**

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 7

Приложение №1(П) к отчету о результатах...

Приложение №1(П) к отчету о результатах...

Таблица 1
Сведения о результатах деятельности субъектов предпринимательства, осуществляющих деятельность в сфере жилищного строительства

| № п/п | Наименование субъекта предпринимательства | Форм собственности | Виды объектов | Финансовый результат |
|-------|---|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 1 | ООО «Своя Земля-Рентный» | 100% государственная | Жилищно-коммунальные услуги | Убыток - 2 445 147 руб. |
| 2 | УК «Своя Земля-Рентный» | 100% государственная | Жилищно-коммунальные услуги | Убыток - 2 445 147 руб. |

Приложение №1(П) к отчету о результатах...

Приложение №1(П) к отчету о результатах...

Таблица 2
Сведения о результатах деятельности субъектов предпринимательства, осуществляющих деятельность в сфере жилищного строительства

| № п/п | Наименование субъекта предпринимательства | Форм собственности | Виды объектов | Финансовый результат |
|-------|---|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 3 | ООО «Своя Земля-Рентный» | 100% государственная | Жилищно-коммунальные услуги | Убыток - 2 445 147 руб. |
| 4 | УК «Своя Земля-Рентный» | 100% государственная | Жилищно-коммунальные услуги | Убыток - 2 445 147 руб. |

Приложение №1(П) к отчету о результатах...

Приложение №1(П) к отчету о результатах...



**ФОРМУЛА
УСПЕХА**
консалтинговая группа

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Страница 7

Объект недвижимости: земельный участок, кадастровый номер 50:04/004/2017/001/001/001/001

Объект недвижимости: земельный участок, кадастровый номер 50:04/004/2017/001/001/001/001

| Единица измерения | Значение |
|---|------------|
| площадь земельного участка | 0,10 кв. м |
| площадь земельного участка, занятая объектом недвижимости | 0,10 кв. м |

| № | Площадь земельного участка, кадастровый номер | Площадь земельного участка, кадастровый номер | Площадь земельного участка, кадастровый номер |
|---|---|---|---|
| 1 | 50:04/004/2017/001/001/001/001 | 50:04/004/2017/001/001/001/001 | 50:04/004/2017/001/001/001/001 |
| 2 | 50:04/004/2017/001/001/001/001 | 50:04/004/2017/001/001/001/001 | 50:04/004/2017/001/001/001/001 |
| 3 | 50:04/004/2017/001/001/001/001 | 50:04/004/2017/001/001/001/001 | 50:04/004/2017/001/001/001/001 |
| 4 | 50:04/004/2017/001/001/001/001 | 50:04/004/2017/001/001/001/001 | 50:04/004/2017/001/001/001/001 |
| 5 | 50:04/004/2017/001/001/001/001 | 50:04/004/2017/001/001/001/001 | 50:04/004/2017/001/001/001/001 |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 06.05.2019г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 06.05.2019г.



Стр. 7 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 Выписка об объектах недвижимости

Объект недвижимости: _____
 Вид объекта недвижимости: _____
 Вид кадастрового учета: _____
 Вид кадастрового документа: _____

Сведения об объекте недвижимости: _____

| Этап | Сведения | | Сведения об объекте недвижимости |
|------|----------|----------|----------------------------------|
| | № | Дата | |
| 1 | 01.01.19 | 01.01.19 | Сведения об объекте недвижимости |
| 2 | 01.01.19 | 01.01.19 | Сведения об объекте недвижимости |
| 3 | 01.01.19 | 01.01.19 | Сведения об объекте недвижимости |

Сведения об объекте недвижимости: _____

Стр. 1 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 Выписка об объектах недвижимости

Объект недвижимости: _____
 Вид объекта недвижимости: _____
 Вид кадастрового учета: _____
 Вид кадастрового документа: _____

Сведения об объекте недвижимости: _____

| Этап | Сведения | | Сведения об объекте недвижимости |
|------|----------|----------|----------------------------------|
| | № | Дата | |
| 1 | 01.01.19 | 01.01.19 | Сведения об объекте недвижимости |
| 2 | 01.01.19 | 01.01.19 | Сведения об объекте недвижимости |
| 3 | 01.01.19 | 01.01.19 | Сведения об объекте недвижимости |

Сведения об объекте недвижимости: _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости



Таблица 1

Вариант 10 (10) обременен ипотекой

Table with 4 columns: Идентификатор, Краткое описание предмета залога, Оценка залога на дату заключения договора, and Стоимость залога на дату заключения договора. The table contains multiple entries for various types of property and assets.

Таблица 2

Вариант 10 (10) обременен ипотекой

Table with 4 columns: Идентификатор, Краткое описание предмета залога, Оценка залога на дату заключения договора, and Стоимость залога на дату заключения договора. This table appears to be a continuation of the data from Table 1, but with very faint or missing content.

Вариант 10 (10) обременен ипотекой

Вариант 10 (10) обременен ипотекой

Приложение №1 (к ИИФ) об объектах недвижимости

Приложение №1 (к ИИФ) об объектах недвижимости

ИИФ: _____

Объект недвижимости: _____

Дата: _____

| № п/п | Наименование объекта недвижимости | Адрес | Юридический адрес |
|-------|--|-------|-------------------|
| 1 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 2 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 3 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 4 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 5 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 6 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 7 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 8 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 9 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 10 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |

Приложение №1 (к ИИФ) об объектах недвижимости

Приложение №1 (к ИИФ) об объектах недвижимости

Приложение №1 (к ИИФ) об объектах недвижимости

Приложение №1 (к ИИФ) об объектах недвижимости

ИИФ: _____

Объект недвижимости: _____

Дата: _____

| № п/п | Наименование объекта недвижимости | Адрес | Юридический адрес |
|-------|--|-------|-------------------|
| 1 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 2 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 3 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 4 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 5 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 6 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 7 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 8 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 9 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |
| 10 | Объект недвижимости (недвижимое имущество) | | |

Приложение №1 (к ИИФ) об объектах недвижимости

Приложение №1 (к ИИФ) об объектах недвижимости



Таблица 1

Справочник объектов недвижимости

Итого объектов: 1

| № п/п | Наименование объектов недвижимости | Адрес | Дата вступления в силу | Срок действия |
|-------|--|---|------------------------|---------------|
| 1 | Объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | г. Москва, Юго-Восточный округ, м. Юго-Восточная, пер. Красный, д. 10 | 30.09.2018 | неограниченно |

Таблица 2

Справочник объектов недвижимости

Итого объектов: 1

| № п/п | Наименование объектов недвижимости | Адрес | Дата вступления в силу | Срок действия | Информация об объекте недвижимости | |
|-------|--|---|------------------------|---------------|------------------------------------|-----------------|
| | | | | | Площадь, кв.м. | Стоимость, руб. |
| 1 | Объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | г. Москва, Юго-Восточный округ, м. Юго-Восточная, пер. Красный, д. 10 | 30.09.2018 | неограниченно | 2000 | 1000000 |



Стр. 6 из 9

Выпуск №107 от 2019г. «Своя земля-рентный»

Формирование портфеля ценных бумаг на дату выпуска облигаций

Итого в объеме: _____ руб. (в том числе: облигации _____ руб.)

Итого в объеме: _____ руб. (в том числе: облигации _____ руб.)

| № п/п | Имя эмитента | Сумма вложений | Средства на приобретение облигаций | Средства на приобретение облигаций | Средства на приобретение облигаций | Средства на приобретение облигаций |
|-------|-------------------|----------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | ОАО «Газпромбанк» | | | | | |
| 2 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 3 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 4 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 5 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 6 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 7 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 8 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 9 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 10 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 11 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 12 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 13 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 14 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 15 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 16 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 17 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 18 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 19 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 20 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 21 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 22 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 23 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 24 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 25 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 26 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 27 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 28 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 29 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 30 | ООО «ТДУ» | | | | | |

Выпуск №107 от 2019г. «Своя земля-рентный»

Стр. 7 из 9

Выпуск №107 от 2019г. «Своя земля-рентный»

Формирование портфеля ценных бумаг на дату выпуска облигаций

Итого в объеме: _____ руб. (в том числе: облигации _____ руб.)

Итого в объеме: _____ руб. (в том числе: облигации _____ руб.)

| № п/п | Имя эмитента | Сумма вложений | Средства на приобретение облигаций | Средства на приобретение облигаций | Средства на приобретение облигаций | Средства на приобретение облигаций |
|-------|-------------------|----------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | ОАО «Газпромбанк» | | | | | |
| 2 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 3 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 4 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 5 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 6 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 7 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 8 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 9 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 10 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 11 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 12 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 13 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 14 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 15 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 16 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 17 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 18 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 19 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 20 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 21 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 22 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 23 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 24 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 25 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 26 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 27 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 28 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 29 | ООО «ТДУ» | | | | | |
| 30 | ООО «ТДУ» | | | | | |

Выпуск №107 от 2019г. «Своя земля-рентный»



Выписка из ПТН об объекте недвижимости

Стр. 5 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости

Объект недвижимости: Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 78:03:0080301:010/001/2018/001/001/001

Выдана: 06.05.2019

| | | | |
|-------------------------|--|-----------------------------|--|
| Вид права | Земельный участок | Содержательное наименование | Земельный участок |
| Идентификационный номер | 78:03:0080301:010/001/2018/001/001/001 | Идентификационный номер | 78:03:0080301:010/001/2018/001/001/001 |

Выписка из ПТН об объекте недвижимости

Выписка из ПТН об объекте недвижимости

Стр. 6 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости

Объект недвижимости: Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер: 78:03:0080301:010/001/2018/001/001/001

Выдана: 06.05.2019

| № | Вид права | Идентификационный номер | Содержательное наименование | Идентификационный номер | Содержательное наименование |
|---|-------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------|
| 1 | Земельный участок | 78:03:0080301:010/001/2018/001/001/001 | Земельный участок | 78:03:0080301:010/001/2018/001/001/001 | Земельный участок |
| 2 | Земельный участок | 78:03:0080301:010/001/2018/001/001/001 | Земельный участок | 78:03:0080301:010/001/2018/001/001/001 | Земельный участок |
| 3 | Земельный участок | 78:03:0080301:010/001/2018/001/001/001 | Земельный участок | 78:03:0080301:010/001/2018/001/001/001 | Земельный участок |
| 4 | Земельный участок | 78:03:0080301:010/001/2018/001/001/001 | Земельный участок | 78:03:0080301:010/001/2018/001/001/001 | Земельный участок |

Выписка из ПТН об объекте недвижимости



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Стр. 1 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 сведения об объекте недвижимости

Организация, осуществляющая государственное кадастровое и государственное информационное картографическое обеспечение территории: **Управление Росреестра по Московской области**

Дата выписки: **06.05.2019** Вид выписки: **полная**

Участник: **ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»**

Сведения об объекте недвижимости:

| № п/п | Код | Наименование | Единица измерения | Количество | | Средняя кадастровая стоимость на 01.01.2018 г., руб. | Средняя кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. |
|-------|------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|--|--|
| | | | | на 01.01.2018 г. | на 01.01.2019 г. | | |
| 1 | 01/001/001 | Земельный участок | кв.м. | 1 | 1 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |
| 2 | 01/001/002 | Земельный участок | кв.м. | 1 | 1 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |
| 3 | 01/001/003 | Земельный участок | кв.м. | 1 | 1 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |
| 4 | 01/001/004 | Земельный участок | кв.м. | 1 | 1 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |

Итого объектов недвижимости: **4** Вид объектов: **земельные участки**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 06.05.2019г. Стр. 1 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Стр. 1 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 сведения об объекте недвижимости

Организация, осуществляющая государственное кадастровое и государственное информационное картографическое обеспечение территории: **Управление Росреестра по Московской области**

Дата выписки: **06.05.2019** Вид выписки: **полная**

Участник: **ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»**

Сведения об объекте недвижимости:

| № п/п | Код | Наименование | Единица измерения | Количество | | Средняя кадастровая стоимость на 01.01.2018 г., руб. | Средняя кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. |
|-------|------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|--|--|
| | | | | на 01.01.2018 г. | на 01.01.2019 г. | | |
| 1 | 01/001/001 | Земельный участок | кв.м. | 1 | 1 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |
| 2 | 01/001/002 | Земельный участок | кв.м. | 1 | 1 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |
| 3 | 01/001/003 | Земельный участок | кв.м. | 1 | 1 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |
| 4 | 01/001/004 | Земельный участок | кв.м. | 1 | 1 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |

Итого объектов недвижимости: **4** Вид объектов: **земельные участки**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 06.05.2019г. Стр. 1 из 7

Стор. 7 из 7

Выданы на ИТН от «_____» _____ 2019 г.

| | | | |
|-----------------------|-------|------------------------|-------|
| Исходные данные | | Информация о документе | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| № ИТН | _____ | Дата ИТН | _____ |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документе | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| История изменений | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения об участии | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |

Стор. 1 из 7

Выданы на ИТН от «_____» _____ 2019 г.

| | | | |
|-----------------------|-------|------------------------|-------|
| Исходные данные | | Информация о документе | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| № ИТН | _____ | Дата ИТН | _____ |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документе | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| История изменений | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения об участии | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |
| Сведения о документах | | | |
| № документа | _____ | Дата документа | _____ |

Выданы на ИТН от «_____» _____ 2019 г.

Выданы на ИТН от «_____» _____ 2019 г.



Формула Успеха

Выявление и устранение ошибок в работе

Имя: _____
Фамилия: _____
Пол: _____
Дата рождения: _____
Место рождения: _____
Подпись: _____

| № п/п | Имя | Фамилия | Пол | Дата рождения | Место рождения |
|-------|-----|---------|-----|---------------|----------------|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |
| 5 | | | | | |
| 6 | | | | | |
| 7 | | | | | |
| 8 | | | | | |
| 9 | | | | | |
| 10 | | | | | |
| 11 | | | | | |
| 12 | | | | | |
| 13 | | | | | |
| 14 | | | | | |
| 15 | | | | | |
| 16 | | | | | |
| 17 | | | | | |
| 18 | | | | | |
| 19 | | | | | |
| 20 | | | | | |
| 21 | | | | | |
| 22 | | | | | |
| 23 | | | | | |
| 24 | | | | | |
| 25 | | | | | |
| 26 | | | | | |
| 27 | | | | | |
| 28 | | | | | |
| 29 | | | | | |
| 30 | | | | | |
| 31 | | | | | |
| 32 | | | | | |
| 33 | | | | | |
| 34 | | | | | |
| 35 | | | | | |
| 36 | | | | | |
| 37 | | | | | |
| 38 | | | | | |
| 39 | | | | | |
| 40 | | | | | |
| 41 | | | | | |
| 42 | | | | | |
| 43 | | | | | |
| 44 | | | | | |
| 45 | | | | | |
| 46 | | | | | |
| 47 | | | | | |
| 48 | | | | | |
| 49 | | | | | |
| 50 | | | | | |

Подпись: _____
Дата: _____

Формула Успеха

Выявление и устранение ошибок в работе

Имя: _____
Фамилия: _____
Пол: _____
Дата рождения: _____
Место рождения: _____
Подпись: _____

| № п/п | Имя | Фамилия | Пол | Дата рождения | Место рождения |
|-------|-----|---------|-----|---------------|----------------|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |
| 5 | | | | | |
| 6 | | | | | |
| 7 | | | | | |
| 8 | | | | | |
| 9 | | | | | |
| 10 | | | | | |
| 11 | | | | | |
| 12 | | | | | |
| 13 | | | | | |
| 14 | | | | | |
| 15 | | | | | |
| 16 | | | | | |
| 17 | | | | | |
| 18 | | | | | |
| 19 | | | | | |
| 20 | | | | | |
| 21 | | | | | |
| 22 | | | | | |
| 23 | | | | | |
| 24 | | | | | |
| 25 | | | | | |
| 26 | | | | | |
| 27 | | | | | |
| 28 | | | | | |
| 29 | | | | | |
| 30 | | | | | |
| 31 | | | | | |
| 32 | | | | | |
| 33 | | | | | |
| 34 | | | | | |
| 35 | | | | | |
| 36 | | | | | |
| 37 | | | | | |
| 38 | | | | | |
| 39 | | | | | |
| 40 | | | | | |
| 41 | | | | | |
| 42 | | | | | |
| 43 | | | | | |
| 44 | | | | | |
| 45 | | | | | |
| 46 | | | | | |
| 47 | | | | | |
| 48 | | | | | |
| 49 | | | | | |
| 50 | | | | | |

Подпись: _____
Дата: _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Лист 1 из 1

| Объекты недвижимости | | Формы собственности | | Участники | | История операций | | История сделок | |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|---------------------|
| № | Формы собственности | № | Формы собственности | № | Формы собственности | № | Формы собственности | № | Формы собственности |
| 1 | Земельный участок | 2 | Ижица | 3 | Земельный участок | 4 | Ижица | 5 | Земельный участок |
| 1 | Земельный участок | 2 | Ижица | 3 | Земельный участок | 4 | Ижица | 5 | Земельный участок |
| 1 | Земельный участок | 2 | Ижица | 3 | Земельный участок | 4 | Ижица | 5 | Земельный участок |
| 1 | Земельный участок | 2 | Ижица | 3 | Земельный участок | 4 | Ижица | 5 | Земельный участок |
| 1 | Земельный участок | 2 | Ижица | 3 | Земельный участок | 4 | Ижица | 5 | Земельный участок |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Лист 1 из 1

| Объекты недвижимости | | Формы собственности | | Участники | | История операций | | История сделок | |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|---------------------|
| № | Формы собственности | № | Формы собственности | № | Формы собственности | № | Формы собственности | № | Формы собственности |
| 1 | Земельный участок | 2 | Ижица | 3 | Земельный участок | 4 | Ижица | 5 | Земельный участок |
| 1 | Земельный участок | 2 | Ижица | 3 | Земельный участок | 4 | Ижица | 5 | Земельный участок |
| 1 | Земельный участок | 2 | Ижица | 3 | Земельный участок | 4 | Ижица | 5 | Земельный участок |
| 1 | Земельный участок | 2 | Ижица | 3 | Земельный участок | 4 | Ижица | 5 | Земельный участок |
| 1 | Земельный участок | 2 | Ижица | 3 | Земельный участок | 4 | Ижица | 5 | Земельный участок |
| 1 | Земельный участок | 2 | Ижица | 3 | Земельный участок | 4 | Ижица | 5 | Земельный участок |
| 1 | Земельный участок | 2 | Ижица | 3 | Земельный участок | 4 | Ижица | 5 | Земельный участок |
| 1 | Земельный участок | 2 | Ижица | 3 | Земельный участок | 4 | Ижица | 5 | Земельный участок |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Лист 1 из 1



Формула № 7

Выявлены ЗПИФ об объектах недвижимости

Итого выявлено объектов недвижимости: 1

Итого выявлено объектов недвижимости: 1

| № п/п | Наименование объекта недвижимости | Адрес | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель |
|-------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | г. Москва, ул. ... | ООО «УК «ТДУ» Д.У. | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» |

Формула № 8

Выявлены ЗПИФ об объектах недвижимости

Итого выявлено объектов недвижимости: 1

Итого выявлено объектов недвижимости: 1

| № п/п | Наименование объекта недвижимости | Адрес | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель |
|-------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | г. Москва, ул. ... | ООО «УК «ТДУ» Д.У. | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» |

Стр. 5 из 7

Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости

ИНFORMATIONAL DATA ON REAL ESTATE OBJECTS

Код объекта недвижимости (идентификационный номер объекта недвижимости) _____

Код кадастрового объекта недвижимости (идентификационный номер кадастрового объекта недвижимости) _____

Владельцы объектов недвижимости:

| № | ФИО лица, владеющего объектом недвижимости (полное наименование юридического лица) | Доля в собственности | Вид владения |
|---|--|----------------------|----------------|
| 1 | Александров Александр Александрович | 100% | индивидуальная |
| 2 | Федорова Анастасия Александровна | 100% | индивидуальная |
| 3 | Александров Александр Александрович | 100% | индивидуальная |

Адрес объекта недвижимости (полное наименование юридического лица): _____

Категория земель: _____

Сведения об объектах недвижимости (сведения об объектах недвижимости, находящихся на территории кадастрового объекта недвижимости): _____

Дата выписки: _____

Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости от 06.05.2019г.

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости

ИНFORMATIONAL DATA ON REAL ESTATE OBJECTS

Код объекта недвижимости (идентификационный номер объекта недвижимости) _____

Код кадастрового объекта недвижимости (идентификационный номер кадастрового объекта недвижимости) _____

Владельцы объектов недвижимости:

| № | ФИО лица, владеющего объектом недвижимости (полное наименование юридического лица) | Доля в собственности | Вид владения |
|---|--|----------------------|----------------|
| 1 | Александров Александр Александрович | 100% | индивидуальная |
| 2 | Федорова Анастасия Александровна | 100% | индивидуальная |
| 3 | Александров Александр Александрович | 100% | индивидуальная |

Адрес объекта недвижимости (полное наименование юридического лица): _____

Категория земель: _____

Сведения об объектах недвижимости (сведения об объектах недвижимости, находящихся на территории кадастрового объекта недвижимости): _____

Дата выписки: _____

Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости от 06.05.2019г.



Выпуск отчета об оценке стоимости

Стр. 6 из 7

контрагентом, предоставившим информацию о результатах оценки

| Итого по объектам: | | | | | |
|---------------------------|--|---------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| № | Виды объектов | Количество объектов | Средняя рыночная стоимость объекта | Общая рыночная стоимость объектов | Средняя рыночная стоимость объекта |
| 1 | земельные участки | 1 | 75 000 000,00 руб. | 75 000 000,00 руб. | 75 000 000,00 руб. |
| 2 | недвижимые объекты, не являющиеся земельными участками | 1 | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. |
| 3 | движимые объекты, не являющиеся недвижимыми объектами | 1 | 10 000 000,00 руб. | 10 000 000,00 руб. | 10 000 000,00 руб. |
| 4 | иные объекты | 1 | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. |
| Итого по объектам: | | | | | |
| 1 | земельные участки | 1 | 75 000 000,00 руб. | 75 000 000,00 руб. | 75 000 000,00 руб. |
| 2 | недвижимые объекты, не являющиеся земельными участками | 1 | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. |
| 3 | движимые объекты, не являющиеся недвижимыми объектами | 1 | 10 000 000,00 руб. | 10 000 000,00 руб. | 10 000 000,00 руб. |
| 4 | иные объекты | 1 | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. |

Выпуск отчета об оценке стоимости

Стр. 7 из 7

контрагентом, предоставившим информацию о результатах оценки

| Итого по объектам: | | | | | |
|---------------------------|--|---------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| № | Виды объектов | Количество объектов | Средняя рыночная стоимость объекта | Общая рыночная стоимость объектов | Средняя рыночная стоимость объекта |
| 1 | земельные участки | 1 | 75 000 000,00 руб. | 75 000 000,00 руб. | 75 000 000,00 руб. |
| 2 | недвижимые объекты, не являющиеся земельными участками | 1 | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. |
| 3 | движимые объекты, не являющиеся недвижимыми объектами | 1 | 10 000 000,00 руб. | 10 000 000,00 руб. | 10 000 000,00 руб. |
| 4 | иные объекты | 1 | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. |
| Итого по объектам: | | | | | |
| 1 | земельные участки | 1 | 75 000 000,00 руб. | 75 000 000,00 руб. | 75 000 000,00 руб. |
| 2 | недвижимые объекты, не являющиеся земельными участками | 1 | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. |
| 3 | движимые объекты, не являющиеся недвижимыми объектами | 1 | 10 000 000,00 руб. | 10 000 000,00 руб. | 10 000 000,00 руб. |
| 4 | иные объекты | 1 | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. | 2 500 000,00 руб. |

Стр. 5 из 7

Выявлены ЗПИФ об объектах недвижимости

Итого выявлено объектов недвижимости: 1

Итого выявлено объектов недвижимости: 1

| № п/п | Наименование объекта недвижимости | Адрес | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель |
|-------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1 | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | г. Москва, м. Битовский, д. 1, стр. 1 | ООО «УК «ТДУ» Д.У. | ООО «УК «ТДУ» Д.У. | ООО «УК «ТДУ» Д.У. | ООО «УК «ТДУ» Д.У. | ООО «УК «ТДУ» Д.У. | ООО «УК «ТДУ» Д.У. | ООО «УК «ТДУ» Д.У. |

Стр. 6 из 7

Выявлены ЗПИФ об объектах недвижимости

Итого выявлено объектов недвижимости: 1

Итого выявлено объектов недвижимости: 1

| № п/п | Наименование объекта недвижимости | Адрес | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель | Содержатель |
|-------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1 | ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | г. Москва, м. Битовский, д. 1, стр. 1 | ООО «УК «ТДУ» Д.У. | ООО «УК «ТДУ» Д.У. | ООО «УК «ТДУ» Д.У. | ООО «УК «ТДУ» Д.У. | ООО «УК «ТДУ» Д.У. | ООО «УК «ТДУ» Д.У. | ООО «УК «ТДУ» Д.У. |

Стр. 5 из 7

Вызов на ППН от собственников

Итого: 100% (100 человек)

Итого: 100% (100 человек)

| № п/п | Ф.И.О. | Подпись | Дата |
|-------|--------|---------|------|
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |
| 7 | | | |
| 8 | | | |
| 9 | | | |
| 10 | | | |
| 11 | | | |
| 12 | | | |
| 13 | | | |
| 14 | | | |
| 15 | | | |
| 16 | | | |
| 17 | | | |
| 18 | | | |
| 19 | | | |
| 20 | | | |
| 21 | | | |
| 22 | | | |
| 23 | | | |
| 24 | | | |
| 25 | | | |
| 26 | | | |
| 27 | | | |
| 28 | | | |
| 29 | | | |
| 30 | | | |
| 31 | | | |
| 32 | | | |
| 33 | | | |
| 34 | | | |
| 35 | | | |
| 36 | | | |
| 37 | | | |
| 38 | | | |
| 39 | | | |
| 40 | | | |
| 41 | | | |
| 42 | | | |
| 43 | | | |
| 44 | | | |
| 45 | | | |
| 46 | | | |
| 47 | | | |
| 48 | | | |
| 49 | | | |
| 50 | | | |
| 51 | | | |
| 52 | | | |
| 53 | | | |
| 54 | | | |
| 55 | | | |
| 56 | | | |
| 57 | | | |
| 58 | | | |
| 59 | | | |
| 60 | | | |
| 61 | | | |
| 62 | | | |
| 63 | | | |
| 64 | | | |
| 65 | | | |
| 66 | | | |
| 67 | | | |
| 68 | | | |
| 69 | | | |
| 70 | | | |
| 71 | | | |
| 72 | | | |
| 73 | | | |
| 74 | | | |
| 75 | | | |
| 76 | | | |
| 77 | | | |
| 78 | | | |
| 79 | | | |
| 80 | | | |
| 81 | | | |
| 82 | | | |
| 83 | | | |
| 84 | | | |
| 85 | | | |
| 86 | | | |
| 87 | | | |
| 88 | | | |
| 89 | | | |
| 90 | | | |
| 91 | | | |
| 92 | | | |
| 93 | | | |
| 94 | | | |
| 95 | | | |
| 96 | | | |
| 97 | | | |
| 98 | | | |
| 99 | | | |
| 100 | | | |

Стр. 6 из 7

Вызов на ППН от собственников

Итого: 100% (100 человек)

Итого: 100% (100 человек)

| № п/п | Ф.И.О. | Подпись | Дата |
|-------|--------|---------|------|
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |
| 7 | | | |
| 8 | | | |
| 9 | | | |
| 10 | | | |
| 11 | | | |
| 12 | | | |
| 13 | | | |
| 14 | | | |
| 15 | | | |
| 16 | | | |
| 17 | | | |
| 18 | | | |
| 19 | | | |
| 20 | | | |
| 21 | | | |
| 22 | | | |
| 23 | | | |
| 24 | | | |
| 25 | | | |
| 26 | | | |
| 27 | | | |
| 28 | | | |
| 29 | | | |
| 30 | | | |
| 31 | | | |
| 32 | | | |
| 33 | | | |
| 34 | | | |
| 35 | | | |
| 36 | | | |
| 37 | | | |
| 38 | | | |
| 39 | | | |
| 40 | | | |
| 41 | | | |
| 42 | | | |
| 43 | | | |
| 44 | | | |
| 45 | | | |
| 46 | | | |
| 47 | | | |
| 48 | | | |
| 49 | | | |
| 50 | | | |
| 51 | | | |
| 52 | | | |
| 53 | | | |
| 54 | | | |
| 55 | | | |
| 56 | | | |
| 57 | | | |
| 58 | | | |
| 59 | | | |
| 60 | | | |
| 61 | | | |
| 62 | | | |
| 63 | | | |
| 64 | | | |
| 65 | | | |
| 66 | | | |
| 67 | | | |
| 68 | | | |
| 69 | | | |
| 70 | | | |
| 71 | | | |
| 72 | | | |
| 73 | | | |
| 74 | | | |
| 75 | | | |
| 76 | | | |
| 77 | | | |
| 78 | | | |
| 79 | | | |
| 80 | | | |
| 81 | | | |
| 82 | | | |
| 83 | | | |
| 84 | | | |
| 85 | | | |
| 86 | | | |
| 87 | | | |
| 88 | | | |
| 89 | | | |
| 90 | | | |
| 91 | | | |
| 92 | | | |
| 93 | | | |
| 94 | | | |
| 95 | | | |
| 96 | | | |
| 97 | | | |
| 98 | | | |
| 99 | | | |
| 100 | | | |

Вызов на ППН от собственников

Вызов на ППН от собственников



Стр. 7 из 7

Выданы на 01/09/19 об.объект недвижимости

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Адрес объекта недвижимости: _____

Собственник: _____

Средств на дату: _____

Средств на дату: _____

Средств на дату: _____

| № п/п | наименование | единица измерения | на дату 31.12.2018 | | на дату 31.12.2018 | на дату 31.12.2018 |
|-------|--------------|-------------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| | | | начало периода | конец периода | | |
| 1 | площадь | кв. м | | | | |
| 2 | объем | куб. м | | | | |
| 3 | площадь | кв. м | | | | |
| 4 | площадь | кв. м | | | | |

Итого: _____

Стр. 1 из 1

Выданы на 01/09/19 об.объект недвижимости

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Адрес объекта недвижимости: _____

Собственник: _____

Средств на дату: _____

Средств на дату: _____

Средств на дату: _____

| № п/п | наименование | единица измерения | на дату 31.12.2018 | | на дату 31.12.2018 | на дату 31.12.2018 |
|-------|--------------|-------------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| | | | начало периода | конец периода | | |
| 1 | площадь | кв. м | | | | |
| 2 | объем | куб. м | | | | |
| 3 | площадь | кв. м | | | | |
| 4 | площадь | кв. м | | | | |

Итого: _____

Стр. 7 из 7

Выданы на 01/09/19 об.объект недвижимости

Стр. 1 из 1

Выданы на 01/09/19 об.объект недвижимости



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Сведения об объекте недвижимости: муниципальное образование городского округа Щелково Московской области, город Щелково, ул. Мухоморова д. 1/1, кадастровый номер: 50/08/008/2015/018/001/2015/001/001/2015/001/001/001

Сведения об объекте недвижимости: муниципальное образование городского округа Щелково Московской области, город Щелково, ул. Мухоморова д. 1/1, кадастровый номер: 50/08/008/2015/018/001/2015/001/001/2015/001/001/001

Информация об объекте недвижимости

| Объект недвижимости | | Сведения об объекте недвижимости | | Сведения об объекте недвижимости | |
|---------------------|-----|---|--|----------------------------------|----------------------------------|
| С/Ч | П/Ч | Вид | Наименование | Сведения об объекте недвижимости | Сведения об объекте недвижимости |
| 1 | 1 | Генеральный план территории | Муниципальное образование городского округа Щелково Московской области, город Щелково, ул. Мухоморова д. 1/1, кадастровый номер: 50/08/008/2015/018/001/2015/001/001/2015/001/001/2015/001/001/001 | | |
| 2 | 2 | Индивидуальный жилищный фонд | Муниципальное образование городского округа Щелково Московской области, город Щелково, ул. Мухоморова д. 1/1, кадастровый номер: 50/08/008/2015/018/001/2015/001/001/2015/001/001/2015/001/001/001 | | |
| 3 | 3 | Жилая недвижимость | Муниципальное образование городского округа Щелково Московской области, город Щелково, ул. Мухоморова д. 1/1, кадастровый номер: 50/08/008/2015/018/001/2015/001/001/2015/001/001/2015/001/001/001 | | |
| 4 | 4 | Объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности | Муниципальное образование городского округа Щелково Московской области, город Щелково, ул. Мухоморова д. 1/1, кадастровый номер: 50/08/008/2015/018/001/2015/001/001/2015/001/001/2015/001/001/001 | | |
| 5 | 5 | Объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности | Муниципальное образование городского округа Щелково Московской области, город Щелково, ул. Мухоморова д. 1/1, кадастровый номер: 50/08/008/2015/018/001/2015/001/001/2015/001/001/2015/001/001/001 | | |

Информация об объекте недвижимости: муниципальное образование городского округа Щелково Московской области, город Щелково, ул. Мухоморова д. 1/1, кадастровый номер: 50/08/008/2015/018/001/2015/001/001/2015/001/001/2015/001/001/001

Информация об объекте недвижимости

| Объект недвижимости | | Сведения об объекте недвижимости | | Сведения об объекте недвижимости | |
|---------------------|-----|---|--|----------------------------------|----------------------------------|
| С/Ч | П/Ч | Вид | Наименование | Сведения об объекте недвижимости | Сведения об объекте недвижимости |
| 1 | 1 | Генеральный план территории | Муниципальное образование городского округа Щелково Московской области, город Щелково, ул. Мухоморова д. 1/1, кадастровый номер: 50/08/008/2015/018/001/2015/001/001/2015/001/001/2015/001/001/001 | | |
| 2 | 2 | Индивидуальный жилищный фонд | Муниципальное образование городского округа Щелково Московской области, город Щелково, ул. Мухоморова д. 1/1, кадастровый номер: 50/08/008/2015/018/001/2015/001/001/2015/001/001/2015/001/001/001 | | |
| 3 | 3 | Жилая недвижимость | Муниципальное образование городского округа Щелково Московской области, город Щелково, ул. Мухоморова д. 1/1, кадастровый номер: 50/08/008/2015/018/001/2015/001/001/2015/001/001/2015/001/001/001 | | |
| 4 | 4 | Объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности | Муниципальное образование городского округа Щелково Московской области, город Щелково, ул. Мухоморова д. 1/1, кадастровый номер: 50/08/008/2015/018/001/2015/001/001/2015/001/001/2015/001/001/001 | | |
| 5 | 5 | Объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности | Муниципальное образование городского округа Щелково Московской области, город Щелково, ул. Мухоморова д. 1/1, кадастровый номер: 50/08/008/2015/018/001/2015/001/001/2015/001/001/2015/001/001/001 | | |

Информация об объекте недвижимости: муниципальное образование городского округа Щелково Московской области, город Щелково, ул. Мухоморова д. 1/1, кадастровый номер: 50/08/008/2015/018/001/2015/001/001/2015/001/001/2015/001/001/001



Стр. 5 из 7

Вызов на ЗПИФ обремененных земель

Исполнитель: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Адрес: г. Екатеринбург, пр. Советский, д. 103

Содержание: ...

| | |
|--------------|--|
| Исполнитель: | ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» |
| Адрес: | г. Екатеринбург, пр. Советский, д. 103 |
| Содержание: | ... |
| Исполнитель: | ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» |
| Адрес: | г. Екатеринбург, пр. Советский, д. 103 |
| Содержание: | ... |

Итого:

Стр. 6 из 7

Вызов на ЗПИФ обремененных земель

Исполнитель: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Адрес: г. Екатеринбург, пр. Советский, д. 103

Содержание: ...

| № | № кадастрового листа | № кадастрового участка | № кадастрового муниципального района | № кадастрового муниципального округа | № кадастрового муниципального округа | № кадастрового муниципального района | № кадастрового муниципального округа | № кадастрового муниципального округа | № кадастрового муниципального района | № кадастрового муниципального округа | № кадастрового муниципального округа |
|---|----------------------|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 |
| 2 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 |
| 3 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 |
| 4 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 |
| 5 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 | 50:02:0080301:012 |

Итого:



Стр. 7 из 7

Вызов на ПТО от собственника

Вызов на ПТО от собственника

Адрес: _____ Район: _____ Округ: _____

Место: _____ Район: _____ Округ: _____

Инициатор: _____ Район: _____ Округ: _____

| № п/п | Классификация | Наименование | Классификация | Наименование |
|-------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 11 | 11 | 11 | 11 | 11 |
| 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| 14 | 14 | 14 | 14 | 14 |
| 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 16 | 16 | 16 | 16 | 16 |
| 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| 19 | 19 | 19 | 19 | 19 |
| 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 21 | 21 | 21 | 21 | 21 |
| 22 | 22 | 22 | 22 | 22 |
| 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| 24 | 24 | 24 | 24 | 24 |
| 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| 26 | 26 | 26 | 26 | 26 |
| 27 | 27 | 27 | 27 | 27 |
| 28 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| 29 | 29 | 29 | 29 | 29 |
| 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 31 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| 32 | 32 | 32 | 32 | 32 |
| 33 | 33 | 33 | 33 | 33 |
| 34 | 34 | 34 | 34 | 34 |
| 35 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| 37 | 37 | 37 | 37 | 37 |
| 38 | 38 | 38 | 38 | 38 |
| 39 | 39 | 39 | 39 | 39 |
| 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| 41 | 41 | 41 | 41 | 41 |
| 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| 43 | 43 | 43 | 43 | 43 |
| 44 | 44 | 44 | 44 | 44 |
| 45 | 45 | 45 | 45 | 45 |
| 46 | 46 | 46 | 46 | 46 |
| 47 | 47 | 47 | 47 | 47 |
| 48 | 48 | 48 | 48 | 48 |
| 49 | 49 | 49 | 49 | 49 |
| 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| 51 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| 52 | 52 | 52 | 52 | 52 |
| 53 | 53 | 53 | 53 | 53 |
| 54 | 54 | 54 | 54 | 54 |
| 55 | 55 | 55 | 55 | 55 |
| 56 | 56 | 56 | 56 | 56 |
| 57 | 57 | 57 | 57 | 57 |
| 58 | 58 | 58 | 58 | 58 |
| 59 | 59 | 59 | 59 | 59 |
| 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 61 | 61 | 61 | 61 | 61 |
| 62 | 62 | 62 | 62 | 62 |
| 63 | 63 | 63 | 63 | 63 |
| 64 | 64 | 64 | 64 | 64 |
| 65 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| 66 | 66 | 66 | 66 | 66 |
| 67 | 67 | 67 | 67 | 67 |
| 68 | 68 | 68 | 68 | 68 |
| 69 | 69 | 69 | 69 | 69 |
| 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 71 | 71 | 71 | 71 | 71 |
| 72 | 72 | 72 | 72 | 72 |
| 73 | 73 | 73 | 73 | 73 |
| 74 | 74 | 74 | 74 | 74 |
| 75 | 75 | 75 | 75 | 75 |
| 76 | 76 | 76 | 76 | 76 |
| 77 | 77 | 77 | 77 | 77 |
| 78 | 78 | 78 | 78 | 78 |
| 79 | 79 | 79 | 79 | 79 |
| 80 | 80 | 80 | 80 | 80 |
| 81 | 81 | 81 | 81 | 81 |
| 82 | 82 | 82 | 82 | 82 |
| 83 | 83 | 83 | 83 | 83 |
| 84 | 84 | 84 | 84 | 84 |
| 85 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| 86 | 86 | 86 | 86 | 86 |
| 87 | 87 | 87 | 87 | 87 |
| 88 | 88 | 88 | 88 | 88 |
| 89 | 89 | 89 | 89 | 89 |
| 90 | 90 | 90 | 90 | 90 |
| 91 | 91 | 91 | 91 | 91 |
| 92 | 92 | 92 | 92 | 92 |
| 93 | 93 | 93 | 93 | 93 |
| 94 | 94 | 94 | 94 | 94 |
| 95 | 95 | 95 | 95 | 95 |
| 96 | 96 | 96 | 96 | 96 |
| 97 | 97 | 97 | 97 | 97 |
| 98 | 98 | 98 | 98 | 98 |
| 99 | 99 | 99 | 99 | 99 |
| 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Стр. 8 из 8
Вызов на ПТО от собственника

Стр. 1 из 13

Вызов на ПТО от собственника

Вызов на ПТО от собственника

Адрес: _____ Район: _____ Округ: _____

Место: _____ Район: _____ Округ: _____

Инициатор: _____ Район: _____ Округ: _____

| № п/п | Классификация | Наименование | Классификация | Наименование |
|-------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 11 | 11 | 11 | 11 | 11 |
| 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| 14 | 14 | 14 | 14 | 14 |
| 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 16 | 16 | 16 | 16 | 16 |
| 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| 19 | 19 | 19 | 19 | 19 |
| 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 21 | 21 | 21 | 21 | 21 |
| 22 | 22 | 22 | 22 | 22 |
| 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| 24 | 24 | 24 | 24 | 24 |
| 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| 26 | 26 | 26 | 26 | 26 |
| 27 | 27 | 27 | 27 | 27 |
| 28 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| 29 | 29 | 29 | 29 | 29 |
| 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 31 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| 32 | 32 | 32 | 32 | 32 |
| 33 | 33 | 33 | 33 | 33 |
| 34 | 34 | 34 | 34 | 34 |
| 35 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| 37 | 37 | 37 | 37 | 37 |
| 38 | 38 | 38 | 38 | 38 |
| 39 | 39 | 39 | 39 | 39 |
| 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| 41 | 41 | 41 | 41 | 41 |
| 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| 43 | 43 | 43 | 43 | 43 |
| 44 | 44 | 44 | 44 | 44 |
| 45 | 45 | 45 | 45 | 45 |
| 46 | 46 | 46 | 46 | 46 |
| 47 | 47 | 47 | 47 | 47 |
| 48 | 48 | 48 | 48 | 48 |
| 49 | 49 | 49 | 49 | 49 |
| 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| 51 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| 52 | 52 | 52 | 52 | 52 |
| 53 | 53 | 53 | 53 | 53 |
| 54 | 54 | 54 | 54 | 54 |
| 55 | 55 | 55 | 55 | 55 |
| 56 | 56 | 56 | 56 | 56 |
| 57 | 57 | 57 | 57 | 57 |
| 58 | 58 | 58 | 58 | 58 |
| 59 | 59 | 59 | 59 | 59 |
| 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 61 | 61 | 61 | 61 | 61 |
| 62 | 62 | 62 | 62 | 62 |
| 63 | 63 | 63 | 63 | 63 |
| 64 | 64 | 64 | 64 | 64 |
| 65 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| 66 | 66 | 66 | 66 | 66 |
| 67 | 67 | 67 | 67 | 67 |
| 68 | 68 | 68 | 68 | 68 |
| 69 | 69 | 69 | 69 | 69 |
| 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 71 | 71 | 71 | 71 | 71 |
| 72 | 72 | 72 | 72 | 72 |
| 73 | 73 | 73 | 73 | 73 |
| 74 | 74 | 74 | 74 | 74 |
| 75 | 75 | 75 | 75 | 75 |
| 76 | 76 | 76 | 76 | 76 |
| 77 | 77 | 77 | 77 | 77 |
| 78 | 78 | 78 | 78 | 78 |
| 79 | 79 | 79 | 79 | 79 |
| 80 | 80 | 80 | 80 | 80 |
| 81 | 81 | 81 | 81 | 81 |
| 82 | 82 | 82 | 82 | 82 |
| 83 | 83 | 83 | 83 | 83 |
| 84 | 84 | 84 | 84 | 84 |
| 85 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| 86 | 86 | 86 | 86 | 86 |
| 87 | 87 | 87 | 87 | 87 |
| 88 | 88 | 88 | 88 | 88 |
| 89 | 89 | 89 | 89 | 89 |
| 90 | 90 | 90 | 90 | 90 |
| 91 | 91 | 91 | 91 | 91 |
| 92 | 92 | 92 | 92 | 92 |
| 93 | 93 | 93 | 93 | 93 |
| 94 | 94 | 94 | 94 | 94 |
| 95 | 95 | 95 | 95 | 95 |
| 96 | 96 | 96 | 96 | 96 |
| 97 | 97 | 97 | 97 | 97 |
| 98 | 98 | 98 | 98 | 98 |
| 99 | 99 | 99 | 99 | 99 |
| 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Стр. 2 из 13
Вызов на ПТО от собственника

Выдача отчетов об исполнении обязательств

Выдача отчетов об исполнении обязательств

Стр. 2 из 13

Выдача отчетов об исполнении обязательств

Итого по отчетам об исполнении обязательств по обязательствам, подлежащим исполнению

Итого по обязательствам, подлежащим исполнению

| Исполнитель | Сумма обязательств, подлежащих исполнению | Сумма обязательств, подлежащих исполнению | Сумма обязательств, подлежащих исполнению |
|--|---|---|---|
| ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | 100 000 000,00 | 100 000 000,00 | 100 000 000,00 |
| Итого по отчетам об исполнении обязательств по обязательствам, подлежащим исполнению | 100 000 000,00 | 100 000 000,00 | 100 000 000,00 |

Итого по отчетам об исполнении обязательств по обязательствам, подлежащим исполнению

Итого по обязательствам, подлежащим исполнению

| Исполнитель | Сумма обязательств, подлежащих исполнению | Сумма обязательств, подлежащих исполнению | Сумма обязательств, подлежащих исполнению |
|--|---|---|---|
| ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» | 100 000 000,00 | 100 000 000,00 | 100 000 000,00 |
| Итого по отчетам об исполнении обязательств по обязательствам, подлежащим исполнению | 100 000 000,00 | 100 000 000,00 | 100 000 000,00 |

Выдача отчетов об исполнении обязательств

Выдача отчетов об исполнении обязательств



Выводы по ГПН об объектах недвижимости
 Лист 13 из 13
 выданы на основании результатов обследования объектов недвижимости, проведенного специалистами группы компаний «Формула Успеха»

Итого объектов: 1 шт. / 1 объект

| № п/п | Идентификатор | Полное наименование объекта недвижимости | Площадь объекта недвижимости, кв. м | Степень износа (%) | Средняя стоимость 1 кв. м, руб. | Средняя рыночная стоимость, руб. |
|-------|--------------------------------|---|-------------------------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1 | 50:03/005/2018/018/001/001/001 | Земельный участок площадью 0,20 кв. м, кадастровый номер 50:03/005/2018/018/001/001/001, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Республика Татарстан, город Казань, микрорайон «Троллейбусный», улица Пискаревская, дом 15, корпус 1, кадастровый номер 50:03/005/2018/018/001/001/001 | 0,20 | 100 | 250000,00 | 50000,00 |

Итого объектов: 1 шт. / 1 объект

Выводы по ГПН об объектах недвижимости
 Лист 13 из 13
 выданы на основании результатов обследования объектов недвижимости, проведенного специалистами группы компаний «Формула Успеха»

Выводы по ГПН об объектах недвижимости
 Лист 14 из 14
 выданы на основании результатов обследования объектов недвижимости, проведенного специалистами группы компаний «Формула Успеха»

Итого объектов: 1 шт. / 1 объект

| № п/п | Идентификатор | Полное наименование объекта недвижимости | Площадь объекта недвижимости, кв. м | Степень износа (%) | Средняя стоимость 1 кв. м, руб. | Средняя рыночная стоимость, руб. |
|-------|--------------------------------|---|-------------------------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1 | 50:03/005/2018/018/001/001/001 | Земельный участок площадью 0,20 кв. м, кадастровый номер 50:03/005/2018/018/001/001/001, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Республика Татарстан, город Казань, микрорайон «Троллейбусный», улица Пискаревская, дом 15, корпус 1, кадастровый номер 50:03/005/2018/018/001/001/001 | 0,20 | 100 | 250000,00 | 50000,00 |

Итого объектов: 1 шт. / 1 объект

Выводы по ГПН об объектах недвижимости
 Лист 14 из 14
 выданы на основании результатов обследования объектов недвижимости, проведенного специалистами группы компаний «Формула Успеха»



Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости

Стр. 1 из 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объектах недвижимости

Формат: HTML

Дата: 05.05.2019

Номер документа: 77/011/2019/003/2019/003/2019

Объект недвижимости: Земельный участок

Площадь: 10 000 кв. м

Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 10

Содержание: Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер - 50/08/008/2018/003/2019/003/2019

Сведения об объекте недвижимости

Объект недвижимости: Земельный участок

Площадь: 10 000 кв. м

Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 10

Содержание: Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер - 50/08/008/2018/003/2019/003/2019

Сведения об объекте недвижимости

Объект недвижимости: Земельный участок

Площадь: 10 000 кв. м

Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 10

Содержание: Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер - 50/08/008/2018/003/2019/003/2019

Сведения об объекте недвижимости

Объект недвижимости: Земельный участок

Площадь: 10 000 кв. м

Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 10

Содержание: Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер - 50/08/008/2018/003/2019/003/2019

Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости

Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости

Стр. 2 из 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объектах недвижимости

Формат: HTML

Дата: 05.05.2019

Номер документа: 77/011/2019/003/2019/003/2019

Объект недвижимости: Земельный участок

Площадь: 10 000 кв. м

Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 10

Содержание: Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер - 50/08/008/2018/003/2019/003/2019

Сведения об объекте недвижимости

Объект недвижимости: Земельный участок

Площадь: 10 000 кв. м

Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 10

Содержание: Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер - 50/08/008/2018/003/2019/003/2019

Сведения об объекте недвижимости

Объект недвижимости: Земельный участок

Площадь: 10 000 кв. м

Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 10

Содержание: Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер - 50/08/008/2018/003/2019/003/2019

Сведения об объекте недвижимости

Объект недвижимости: Земельный участок

Площадь: 10 000 кв. м

Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 10

Содержание: Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер - 50/08/008/2018/003/2019/003/2019

Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости

Стр. 5 из 9

Вызов на ППЭФ «Своя земля-рентный»

Итого по строкам: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Итого по столбцам: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Стр. 6 из 9

Вызов на ППЭФ «Своя земля-рентный»

Итого по строкам: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Итого по столбцам: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Вызов на ППЭФ «Своя земля-рентный»

Вызов на ППЭФ «Своя земля-рентный»



**ФОРМУЛА
УСПЕХА**
консалтинговая группа

Выявлены отходы общего назначения

Страница 8

Итого на балансе на 01.01.2019г. 3 881 700,00 руб. Итого списано в 2019г. 3 881 700,00 руб. Итого на балансе на 31.12.2019г. 0,00 руб.

| № п/п | Наименование | Единица измерения | Средств | Средств | | Итого списано в 2019г. | Итого на балансе на 31.12.2019г. |
|-------|--------------|-------------------|--------------|----------------|---------------|------------------------|----------------------------------|
| | | | | на начало года | на конец года | | |
| 1 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 2 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 3 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 4 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 5 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 6 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 7 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 8 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 9 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 10 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 11 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 12 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 13 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 14 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 15 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 16 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 17 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 18 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 19 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |
| 20 | Итого | | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 3 881 700,00 | 0,00 | |

Итого на балансе на 01.01.2019г. 3 881 700,00 руб. Итого списано в 2019г. 3 881 700,00 руб. Итого на балансе на 31.12.2019г. 0,00 руб.