



**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «КГФУ»**



**Берг Е.В.**

## **ОТЧЕТ № 083/20**

**об оценке**

**земельных участков (120 ед.), для индивидуального жилищного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 17.07.2020 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 27.07.2020 г.**

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «КГФУ»**

**МОСКВА 2020**



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ .....	11
<b>2.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
<b>3.</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>15</b>
<b>4.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>17</b>
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	17
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	17
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	17
<b>5.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....</b>	<b>18</b>
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	18
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА .....	18
<b>6.</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>19</b>
6.1.	ДОПУЩЕНИЯ .....	19
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА .....	20
<b>7.</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>22</b>
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ.....	22
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	22
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ .....	22
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	22
<b>8.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>27</b>
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	27
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	28
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	31
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
<b>9.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>42</b>
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	42
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	56
9.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	57
9.4.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ФАКТИЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА СТОИМОСТЬ (ДЛЯ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ) .....	62
9.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	72
9.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	76
9.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	78
<b>10.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>80</b>

<b>11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>83</b>
11.1. Рыночный (сравнительный) подход .....	87
11.2. Доходный подход .....	88
11.3. Затратный подход .....	90
11.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода .....	92
<b>12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>111</b>
<b>13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>114</b>
<b>14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>118</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>119</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	119
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	119
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	119
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>120</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>125</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>131</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 48/20 от 27.05.2020 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 (120 ед.), для индивидуального жилищного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящих 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:

№ п/п	кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	50:23:0040225:1989	Не применялся	334 899	Не применялся
2	50:23:0040225:1991	Не применялся	354 000	Не применялся
3	50:23:0040225:1993	Не применялся	371 827	Не применялся
4	50:23:0040225:1996	Не применялся	365 460	Не применялся
5	50:23:0040225:1998	Не применялся	398 568	Не применялся
6	50:23:0040225:2000	Не применялся	437 406	Не применялся
7	50:23:0040225:2001	Не применялся	397 931	Не применялся
8	50:23:0040225:1999	Не применялся	417 032	Не применялся
9	50:23:0040225:1997	Не применялся	398 568	Не применялся
10	50:23:0040225:1995	Не применялся	397 931	Не применялся
11	50:23:0040225:1992	Не применялся	410 665	Не применялся
12	50:23:0040225:1990	Не применялся	382 651	Не применялся
13	50:23:0040225:2002	Не применялся	467 967	Не применялся
14	50:23:0040225:2004	Не применялся	443 136	Не применялся
15	50:23:0040225:2007	Не применялся	432 313	Не применялся
16	50:23:0040225:2009	Не применялся	441 226	Не применялся
17	50:23:0040225:2011	Не применялся	416 395	Не применялся
18	50:23:0040225:2013	Не применялся	543 097	Не применялся
19	50:23:0040225:2017	Не применялся	465 420	Не применялся
20	50:23:0040225:2018	Не применялся	410 665	Не применялся
21	50:23:0040225:2015	Не применялся	413 212	Не применялся
22	50:23:0040225:2014	Не применялся	423 399	Не применялся
23	50:23:0040225:2012	Не применялся	430 402	Не применялся
24	50:23:0040225:2010	Не применялся	431 676	Не применялся
25	50:23:0040225:2008	Не применялся	426 582	Не применялся
26	50:23:0040225:2006	Не применялся	441 863	Не применялся
27	50:23:0040225:2003	Не применялся	382 651	Не применялся
28	50:23:0040225:2019	Не применялся	426 582	Не применялся
29	50:23:0040225:2021	Не применялся	392 201	Не применялся
30	50:23:0040225:2023	Не применялся	397 295	Не применялся

№ п/п	кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
31	50:23:0040225:2025	Не применялся	411 302	Не применялся
32	50:23:0040225:2028	Не применялся	436 133	Не применялся
33	50:23:0040225:2030	Не применялся	421 489	Не применялся
34	50:23:0040225:2032	Не применялся	414 485	Не применялся
35	50:23:0040225:2035	Не применялся	399 841	Не применялся
36	50:23:0040225:2036	Не применялся	358 456	Не применялся
37	50:23:0040225:2034	Не применялся	363 550	Не применялся
38	50:23:0040225:2033	Не применялся	368 007	Не применялся
39	50:23:0040225:2031	Не применялся	369 280	Не применялся
40	50:23:0040225:2029	Не применялся	366 733	Не применялся
41	50:23:0040225:2026	Не применялся	396 658	Не применялся
42	50:23:0040225:2024	Не применялся	388 381	Не применялся
43	50:23:0040225:2022	Не применялся	387 744	Не применялся
44	50:23:0040225:2020	Не применялся	354 636	Не применялся
45	50:23:0040225:2037	Не применялся	411 938	Не применялся
46	50:23:0040225:2040	Не применялся	408 755	Не применялся
47	50:23:0040225:2042	Не применялся	398 568	Не применялся
48	50:23:0040225:2044	Не применялся	384 561	Не применялся
49	50:23:0040225:2046	Не применялся	386 471	Не применялся
50	50:23:0040225:2048	Не применялся	389 654	Не применялся
51	50:23:0040225:2051	Не применялся	386 471	Не применялся
52	50:23:0040225:2053	Не применялся	378 831	Не применялся
53	50:23:0040225:2055	Не применялся	378 831	Не применялся
54	50:23:0040225:2057	Не применялся	410 028	Не применялся
55	50:23:0040225:2058	Не применялся	408 118	Не применялся
56	50:23:0040225:2056	Не применялся	381 377	Не применялся
57	50:23:0040225:2054	Не применялся	381 377	Не применялся
58	50:23:0040225:2052	Не применялся	360 367	Не применялся
59	50:23:0040225:2050	Не применялся	361 003	Не применялся
60	50:23:0040225:2047	Не применялся	368 644	Не применялся
61	50:23:0040225:2045	Не применялся	380 104	Не применялся
62	50:23:0040225:2043	Не применялся	383 287	Не применялся
63	50:23:0040225:2041	Не применялся	399 205	Не применялся
64	50:23:0040225:2039	Не применялся	366 097	Не применялся
65	50:23:0040225:1983	Не применялся	600 399	Не применялся
66	50:23:0040225:1994	Не применялся	711 819	Не применялся
67	50:23:0040225:2005	Не применялся	690 809	Не применялся
68	50:23:0040225:2016	Не применялся	699 722	Не применялся
69	50:23:0040225:2027	Не применялся	715 640	Не применялся
70	50:23:0040225:2038	Не применялся	699 086	Не применялся
71	50:23:0040225:2049	Не применялся	729 010	Не применялся
72	50:23:0040225:2060	Не применялся	588 938	Не применялся
73	50:23:0040225:1952	Не применялся	576 204	Не применялся
74	50:23:0040225:1963	Не применялся	783 765	Не применялся
75	50:23:0040225:1974	Не применялся	460 327	Не применялся
76	50:23:0040225:1976	Не применялся	481 338	Не применялся
77	50:23:0040225:1977	Не применялся	359 093	Не применялся
78	50:23:0040225:1978	Не применялся	384 561	Не применялся
79	50:23:0040225:1979	Не применялся	378 194	Не применялся
80	50:23:0040225:1980	Не применялся	419 579	Не применялся
81	50:23:0040225:1981	Не применялся	388 381	Не применялся
82	50:23:0040225:1982	Не применялся	448 230	Не применялся
83	50:23:0040225:1984	Не применялся	463 510	Не применялся
84	50:23:0040225:1985	Не применялся	543 733	Не применялся
85	50:23:0040225:1986	Не применялся	607 402	Не применялся
86	50:23:0040225:1987	Не применялся	651 971	Не применялся
87	50:23:0040225:1988	Не применялся	639 237	Не применялся
88	50:23:0040225:1973	Не применялся	634 780	Не применялся
89	50:23:0040225:1972	Не применялся	856 348	Не применялся
90	50:23:0040225:1971	Не применялся	576 841	Не применялся

№ п/п	кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
91	50:23:0040225:1970	Не применялся	846 798	Не применялся
92	50:23:0040225:1969	Не применялся	595 942	Не применялся
93	50:23:0040225:1968	Не применялся	460 327	Не применялся
94	50:23:0040225:1967	Не применялся	452 050	Не применялся
95	50:23:0040225:1966	Не применялся	538 003	Не применялся
96	50:23:0040225:1965	Не применялся	508 715	Не применялся
97	50:23:0040225:1964	Не применялся	895 186	Не применялся
98	50:23:0040225:1959	Не применялся	460 964	Не применялся
99	50:23:0040225:1957	Не применялся	329 169	Не применялся
100	50:23:0040225:1955	Не применялся	320 255	Не применялся
101	50:23:0040225:1953	Не применялся	319 618	Не применялся
102	50:23:0040225:2070	Не применялся	464 784	Не применялся
103	50:23:0040225:1954	Не применялся	436 133	Не применялся
104	50:23:0040225:1956	Не применялся	396 658	Не применялся
105	50:23:0040225:1958	Не применялся	378 831	Не применялся
106	50:23:0040225:1960	Не применялся	392 838	Не применялся
107	50:23:0040225:1961	Не применялся	385 197	Не применялся
108	50:23:0040225:1962	Не применялся	420 852	Не применялся
109	50:23:0040225:2065	Не применялся	362 913	Не применялся
110	50:23:0040225:2066	Не применялся	408 118	Не применялся
111	50:23:0040225:2067	Не применялся	447 593	Не применялся
112	50:23:0040225:2068	Не применялся	410 665	Не применялся
113	50:23:0040225:2069	Не применялся	357 820	Не применялся
114	50:23:0040225:2064	Не применялся	516 356	Не применялся
115	50:23:0040225:2063	Не применялся	387 108	Не применялся
116	50:23:0040225:2062	Не применялся	389 654	Не применялся
117	50:23:0040225:2061	Не применялся	438 043	Не применялся
118	50:23:0040225:2059	Не применялся	487 705	Не применялся
119	50:23:0040225:1951	Не применялся	7 066 084	Не применялся
120	50:23:0040225:1975	Не применялся	502 253	Не применялся

### 1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**61 079 200 (Шестьдесят один миллион семьдесят девять тысяч двести) рублей, не облагается НДС<sup>1</sup>**

В том числе,

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1	50:23:0040225:1989	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	526	334 900
2	50:23:0040225:1991	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	556	354 000
3	50:23:0040225:1993	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	584	371 800
4	50:23:0040225:1996	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	574	365 500
5	50:23:0040225:1998	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	626	398 600
6	50:23:0040225:2000	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	687	437 400
7	50:23:0040225:2001	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	625	397 900
8	50:23:0040225:1999	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	655	417 000
9	50:23:0040225:1997	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская	626	398 600

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

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
		Федерация, Раменский городской округ		
10	50:23:0040225:1995	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	625	397 900
11	50:23:0040225:1992	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	645	410 700
12	50:23:0040225:1990	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	601	382 700
13	50:23:0040225:2002	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	735	468 000
14	50:23:0040225:2004	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	696	443 100
15	50:23:0040225:2007	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	679	432 300
16	50:23:0040225:2009	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	693	441 200
17	50:23:0040225:2011	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	654	416 400
18	50:23:0040225:2013	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	853	543 100
19	50:23:0040225:2017	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	731	465 400
20	50:23:0040225:2018	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	645	410 700
21	50:23:0040225:2015	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	649	413 200
22	50:23:0040225:2014	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	665	423 400
23	50:23:0040225:2012	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	676	430 400
24	50:23:0040225:2010	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	678	431 700
25	50:23:0040225:2008	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	670	426 600
26	50:23:0040225:2006	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	694	441 900
27	50:23:0040225:2003	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	601	382 700
28	50:23:0040225:2019	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	670	426 600
29	50:23:0040225:2021	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	616	392 200
30	50:23:0040225:2023	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	624	397 300
31	50:23:0040225:2025	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	646	411 300
32	50:23:0040225:2028	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	685	436 100
33	50:23:0040225:2030	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	662	421 500
34	50:23:0040225:2032	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	651	414 500
35	50:23:0040225:2035	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	628	399 800
36	50:23:0040225:2036	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	563	358 500
37	50:23:0040225:2034	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	571	363 600
38	50:23:0040225:2033	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	578	368 000
39	50:23:0040225:2031	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	580	369 300
40	50:23:0040225:2029	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	576	366 700
41	50:23:0040225:2026	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	623	396 700

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
42	50:23:0040225:2024	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	610	388 400
43	50:23:0040225:2022	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	609	387 700
44	50:23:0040225:2020	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	557	354 600
45	50:23:0040225:2037	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	647	411 900
46	50:23:0040225:2040	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	642	408 800
47	50:23:0040225:2042	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	626	398 600
48	50:23:0040225:2044	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	604	384 600
49	50:23:0040225:2046	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	607	386 500
50	50:23:0040225:2048	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	612	389 700
51	50:23:0040225:2051	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	607	386 500
52	50:23:0040225:2053	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	595	378 800
53	50:23:0040225:2055	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	595	378 800
54	50:23:0040225:2057	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	644	410 000
55	50:23:0040225:2058	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	641	408 100
56	50:23:0040225:2056	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	599	381 400
57	50:23:0040225:2054	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	599	381 400
58	50:23:0040225:2052	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	566	360 400
59	50:23:0040225:2050	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	567	361 000
60	50:23:0040225:2047	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	579	368 600
61	50:23:0040225:2045	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	597	380 100
62	50:23:0040225:2043	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	602	383 300
63	50:23:0040225:2041	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	627	399 200
64	50:23:0040225:2039	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	575	366 100
65	50:23:0040225:1983	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	943	600 400
66	50:23:0040225:1994	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1118	711 800
67	50:23:0040225:2005	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1085	690 800
68	50:23:0040225:2016	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1099	699 700
69	50:23:0040225:2027	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1124	715 600
70	50:23:0040225:2038	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1098	699 100
71	50:23:0040225:2049	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1145	729 000
72	50:23:0040225:2060	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	925	588 900
73	50:23:0040225:1952	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	905	576 200
74	50:23:0040225:1963	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1231	783 800

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
		Федерация, Раменский городской округ		
75	50:23:0040225:1974	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	723	460 300
76	50:23:0040225:1976	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	756	481 300
77	50:23:0040225:1977	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	564	359 100
78	50:23:0040225:1978	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	604	384 600
79	50:23:0040225:1979	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	594	378 200
80	50:23:0040225:1980	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	659	419 600
81	50:23:0040225:1981	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	610	388 400
82	50:23:0040225:1982	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	704	448 200
83	50:23:0040225:1984	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	728	463 500
84	50:23:0040225:1985	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	854	543 700
85	50:23:0040225:1986	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	954	607 400
86	50:23:0040225:1987	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1024	652 000
87	50:23:0040225:1988	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1004	639 200
88	50:23:0040225:1973	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	997	634 800
89	50:23:0040225:1972	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1345	856 300
90	50:23:0040225:1971	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	906	576 800
91	50:23:0040225:1970	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1330	846 800
92	50:23:0040225:1969	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	936	595 900
93	50:23:0040225:1968	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	723	460 300
94	50:23:0040225:1967	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	710	452 100
95	50:23:0040225:1966	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	845	538 000
96	50:23:0040225:1965	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	799	508 700
97	50:23:0040225:1964	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1406	895 200
98	50:23:0040225:1959	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	724	461 000
99	50:23:0040225:1957	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	517	329 200
100	50:23:0040225:1955	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	503	320 300
101	50:23:0040225:1953	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	502	319 600
102	50:23:0040225:2070	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	730	464 800
103	50:23:0040225:1954	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	685	436 100
104	50:23:0040225:1956	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	623	396 700
105	50:23:0040225:1958	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	595	378 800
106	50:23:0040225:1960	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	617	392 800

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
107	50:23:0040225:1961	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	605	385 200
108	50:23:0040225:1962	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	661	420 900
109	50:23:0040225:2065	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	570	362 900
110	50:23:0040225:2066	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	641	408 100
111	50:23:0040225:2067	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	703	447 600
112	50:23:0040225:2068	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	645	410 700
113	50:23:0040225:2069	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	562	357 800
114	50:23:0040225:2064	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	811	516 400
115	50:23:0040225:2063	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	608	387 100
116	50:23:0040225:2062	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	612	389 700
117	50:23:0040225:2061	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	688	438 000
118	50:23:0040225:2059	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	766	487 700
119	50:23:0040225:1951	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	10979	7 066 100
120	50:23:0040225:1975	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	28169	502 300

### 1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 48/20 от 27.05.2020 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от

друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

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

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

Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

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

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

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

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете.

Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

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

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

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

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

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

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 11.12.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 11.12.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 11.12.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

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

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

<b>Объект оценки</b>	Земельный участок (120 ед.), для индивидуального жилищного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»..
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	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.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Пообъектно в разделе 8.3, «Количественные и качественные характеристики объекта оценки»
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности 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.
<b>Цели и задачи проведения оценки:</b>	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Вид определяемой стоимости объекта оценки</b>	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Используемые в Отчете стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.</li> <li>Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 30.12.2015 г.</li> <li>Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</li> </ul>
<b>Дата определения стоимости</b>	17.07.2020 г.
<b>Дата осмотра (обследования) объекта оценки:</b>	Не проводится
<b>Срок проведения работ</b>	17.07.2020 г. – 27.07.2020 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</li> </ol>

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	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, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член 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	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/90272/19 от 3 февраля 2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 4 февраля 2020 г. по 3 февраля 2021 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Основание для проведения оценщиком оценки объекта	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	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90270/19 от 03.02.2020 г., период страхования: с 04 февраля 2020 г. по 03 февраля 2021 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 11.12.1998 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 11.12.1998 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.
- В силу вспышки пандемии Оценщик делает следующее допущение:

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

силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете

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

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

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

данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

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

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

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

## **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 11.12.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

### 7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

### 7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

### 7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

<b>Виды стоимости</b>	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: 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.
<b>Инвестиционная стоимость</b>	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
<b>Ликвидационная стоимость Объекта Оценки</b>	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

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

<b>Отчет об оценке</b>	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
<b>Принципы составления Отчета об оценке</b>	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; 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»:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (120 ед.), индивидуального жилищного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

**Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки**

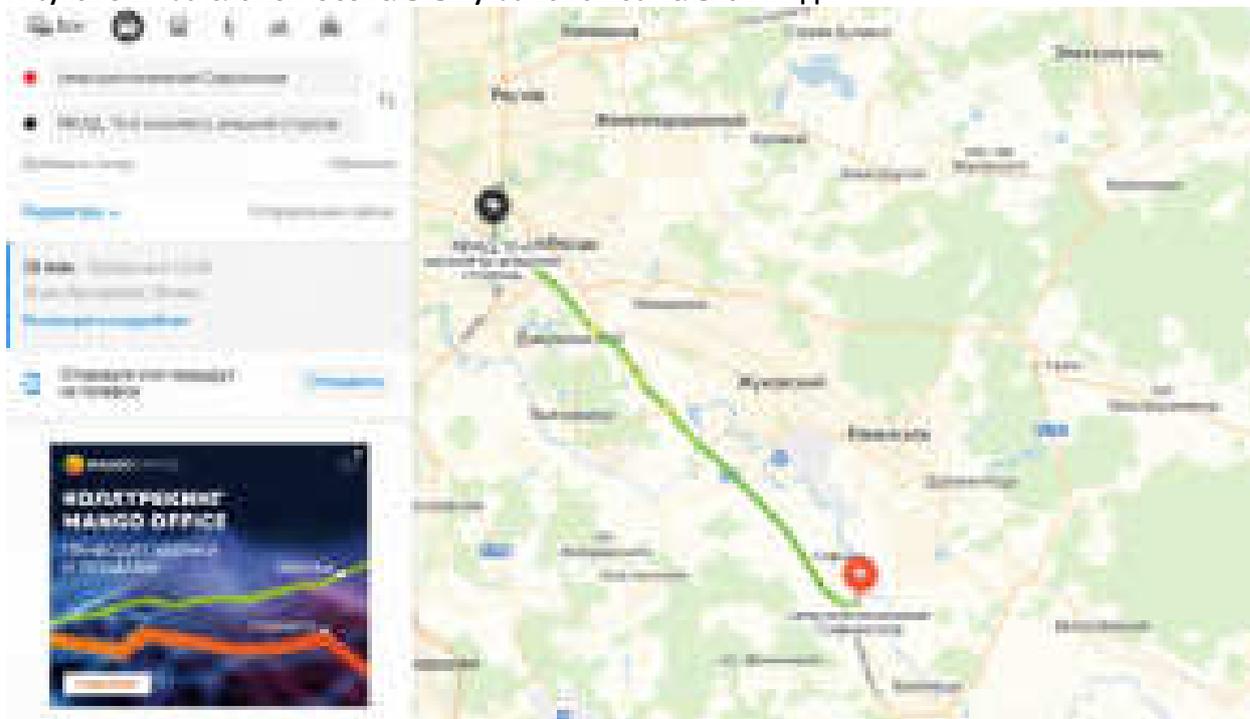
Характеристика	Показатель	Источник информации
<b>Общие сведения</b>		
Адрес объекта	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	
Вид права	Собственность	
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ».	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	
<b>Описание</b>		
Рельеф участка	Ровный	Данные визуального осмотра
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты ( <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )
Удаление от МКАД	36 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	На земельных участках расположена Линия электропередач, линия газопровода-отвода Земельный участок с кад. номером 50:23:0040225:1975 - ЗОП (участок представляет собой дорогу)	Данные визуального осмотра
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	

Источник: составлено Оценщиком

## 8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Расположение земельных участков относительно МКАД



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

**Раменский район** — административно-территориальная единица и муниципальное образование на юго-востоке центральной части Московской области России. Административный центр — город Раменское. Площадь района составляет 1397,46 км<sup>2</sup>. 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.

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

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.

















№ п/п	Объект права	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные характеристики
	для индивидуального жилищного строительства		Раменский городской округ			
112	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0040225:2068	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	645	Не заведены на участок	Линия электропередач, линия газопровода-отвода
113	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0040225:2069	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	562	Не заведены на участок	Линия электропередач, линия газопровода-отвода
114	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0040225:2064	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	811	Не заведены на участок	Линия электропередач, линия газопровода-отвода
115	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0040225:2063	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	608	Не заведены на участок	Линия электропередач, линия газопровода-отвода
116	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0040225:2062	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	612	Не заведены на участок	Линия электропередач, линия газопровода-отвода
117	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0040225:2061	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	688	Не заведены на участок	Линия электропередач, линия газопровода-отвода
118	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0040225:2059	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	766	Не заведены на участок	Линия электропередач, линия газопровода-отвода
119	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0040225:1951	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	10979	Не заведены на участок	Линия электропередач, линия газопровода-отвода
120	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0040225:1975	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	28169	Не заведены на участок	Линия электропередач, линия газопровода-отвода ЗОП (участок представляет собой дорогу)

Ниже приведены индивидуальные характеристики земельных участков. Данные получены с сайтов: <https://rgis.mosreg.ru/>:



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

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

**Субъект права:** 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	Реквизиты
1	120 шт Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	От 20 июля 2020 г

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**

ВВП в апреле 2020 года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 12,0 % г/г (март – рост на 0,8 % г/г, 1кв20 – 1,6 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г). Введение с 30 марта режима нерабочих дней на территории России в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции, а также сохранение негативной внешнеэкономической конъюнктуры и карантинных мер в странах – торговых партнерах обусловили снижение экономической активности как в базовых отраслях, так и в секторе услуг. Снижение ВВП за 4 месяца оценивается на уровне -1,9% г/г.

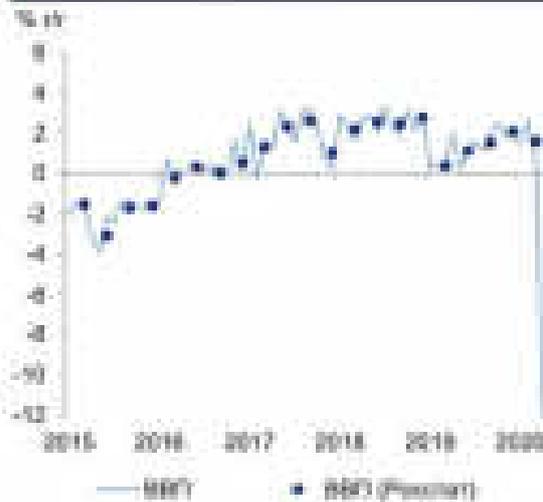
Наибольший спад в апреле наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос.

Существенный вклад в снижение ВВП в апреле внесло падение в сфере потребительских услуг. Объем платных услуг, предоставленных населению, сократился в апреле на 37,9 % г/г (-5,4 % г/г месяцем ранее), что связано с ограничениями деятельности в сфере досуга, культуры и спорта, а также бытовых услуг.

Снижение оборота розничной торговли на -23,4 % г/г в наибольшей степени обусловлено падением в сегменте непродовольственных товаров (-36,7 % г/г после +6,4 % г/г в марте), в том числе продаж новых легковых автомобилей (-72,4 % г/г, по данным Ассоциации европейского бизнеса). Менее существенное снижение наблюдалось по обороту продовольственных товаров – на 9,3 % г/г (+4,7 % г/г месяцем ранее). По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота в торговле замедлится уже во II квартале 2020 года по мере снятия ограничительных мер, связанных с распространением новой коронавирусной инфекции

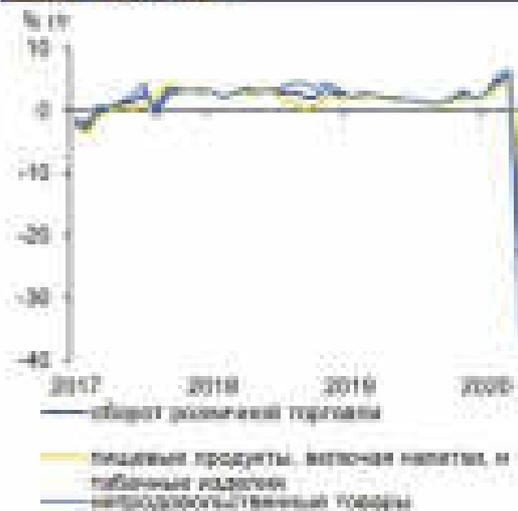


**Рис. 1. ВВП в апреле ожидаемо показал снижение**



Источник: Росстат, данные по состоянию на 1 апреля 2020 г.

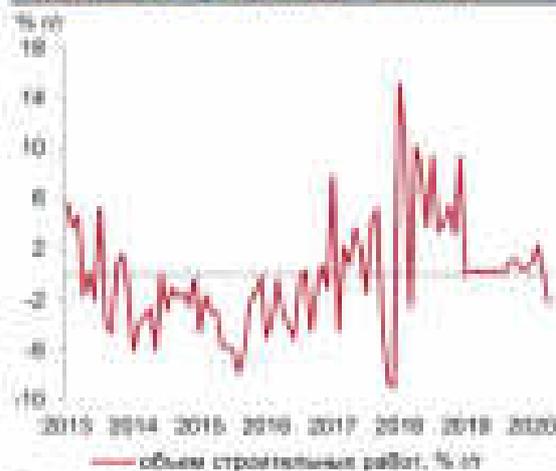
**Рис. 2. Среди базовых отраслей наибольший отрицательный вклад внесла торговля**



Источник: Росстат, данные по состоянию на 1 апреля 2020 г.

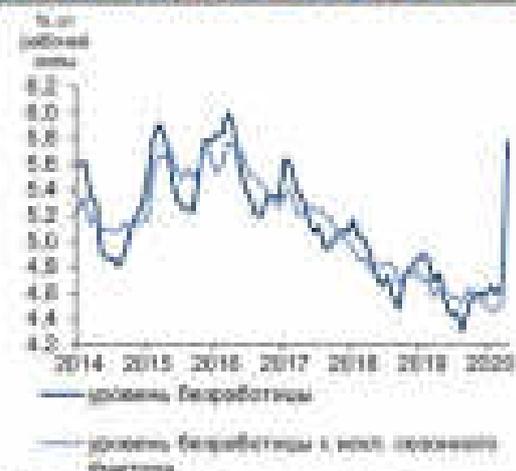
В базовых отраслях, за исключением торговли, масштаб падения оказался более умеренным. Промышленное производство 1 в апреле продемонстрировало спад на 6,6 % г/г – меньше как консенсус-прогнозов, так и показателей других стран в период действия карантинных ограничений. Темпы снижения грузооборота транспорта несколько замедлились (-6,0 % г/г в апреле после -6,7 % г/г в марте). Объем строительных работ продемонстрировал умеренное падение (-2,3 % г/г).

**Рис. 3. В строительном секторе наблюдалось умеренное снижение**



Источник: Росстат, данные по состоянию на 1 апреля 2020 г.

**Рис. 4. Уровень безработицы в апреле увеличился до 5,8 % от рабочей силы**



Источник: Росстат, данные по состоянию на 1 апреля 2020 г.

Уровень безработицы (с исключением сезонности) в апреле впервые с июня 2016 г. достиг 5,6 % от рабочей силы (после 4,5 % SA2 в марте). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в апреле снизилась на 599,6 тыс. человек (-0,8 % м/м SA). Общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 828,7 тыс. человек (24,4 % м/м SA), в годовом выражении после непрерывного снижения, начавшегося в августе 2016 года, отмечен рост на 21,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в апреле увеличилась на 229,1 тыс. человек (0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение

ускорилось до -0,6 % г/г (март -0,2 % г/г).

В апреле–мае также наблюдалось увеличение численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным мониторинга Минтруда России, по состоянию на 28 апреля их численность превысила 1 млн. человек (по сравнению с 726 тыс. к началу апреля). В мае численность официально зарегистрированных безработных продолжила рост – до 1,7 млн. чел. на 20 мая. Увеличение данного показателя связано, в том числе, с повышением максимальной величины пособия по безработице.



Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.20	ян.20	мар.20	фев.20	яно.20	2019
<b>ВВП</b>	-12,8*	1,6	0,8*	2,6*	1,6*	1,3
Сельское хозяйство	3,1	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0
Строительство	-2,3	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6
Розничная торговля	-23,4	4,3	5,6	4,6	2,6	1,9
Грузооборот транспорта	-6,0	-3,6	-6,7	-0,4	-3,3	0,6
Промышленное производство	-8,6	1,8	0,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,6
добыча угля	-6,0	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,0
добыча сырой нефти и природного газа	-1,3	0,3	-1,8	2,7	0,0	2,6
добыча металлических руд	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-10,0	3,8	2,8	6,0	3,9	2,8
пищевая промышленность	2,2	8,6	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-7,3	4,8	2,7	8,8	6,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,7	4,8	7,0	6,2	2,3	2,2
химический комплекс	1,8	7,8	9,1	10,8	3,5	9,1
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-13,7	0,0	4,8	0,2	4,3	4,2
металлургия	-12,8	2,2	3,8	1,0	0,7	2,4
машиностроение	-34,3	-0,5	-10,7	0,4	5,2	6,1
прочие производства	-28,3	1,5	-6,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,8	-6,2

Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России.

Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/153d3784c10e3d2475e177b296d601b7/200528\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/153d3784c10e3d2475e177b296d601b7/200528_.pdf)

В апреле 2020 г. инфляция составила 0,8 % м/м после 0,6 % м/м в марте, с исключением сезонного фактора – 0,7 % м/м SA (0,5 % м/м SA в марте). В годовом выражении потребительские цены выросли на 3,09% г/г (2,54 % г/г в марте).

По оценке Минэкономразвития России, рост темпов инфляции был связан преимущественно со скачком валютного курса в марте. В настоящее время курс национальной валюты стабилизировался, давление с его стороны на инфляцию снижается. Нормализации динамики цен будет также способствовать сокращение повышенного потребительского спроса на отдельные

товары, которое было также зафиксировано в марте. Таким образом, потенциал роста инфляции за счет указанных факторов близок к исчерпанию.

Так, по данным еженедельного наблюдения за ценами, уже на последней неделе апреля и первой неделе мая темпы роста цен по отношению к предыдущей неделе стабилизировались на уровне 0,1 %. В мае темпы инфляции ожидаются на уровне 0,4–0,6 % м/м, годовая инфляция оценивается в диапазоне 3,2–3,4 % г/г.

В условиях действия карантинных мер на инфляцию оказывали влияние ограничения как со стороны спроса (режим самоизоляции населения), так и со стороны предложения (приостановка производства ряда товаров, не относящихся к продукции первой необходимости, и работы организаций сферы потребительских услуг).

Сезонные факторы и повышенный спрос на отдельные товары обусловили ускорение продовольственной инфляции в апреле (до 1,5 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте, в годовом выражении – до 3,5 % г/г с 2,2 % г/г в марте).

Удорожание плодоовощной продукции (7,9 % м/м в апреле после 2,5 % м/м в марте) носило в основном сезонный характер: в межсезонный период на рынке растет доля более дорогостоящей импортной продукции. Вместе с тем накопленный рост цен на плодоовощную продукцию с ноября по апрель (31,4 %) сопоставим с показателями прошлого года (30,6 % с ноября 2018 г. по апрель 2019 года).

В сегменте продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции инфляция составила 0,9 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте. Так, выросли цены на отдельные товары длительного хранения (крупы и макаронные изделия, сахар).

Рост цен на непродовольственные товары и нерегулируемые услуги в апреле оставался сдержанным.

В условиях действия ограничительных мер сезонно очищенный темп роста цен на нерегулируемые услуги сохранялся на умеренном уровне (0,2 % м/м SA после 0,4 % м/м SA в марте), а рост цен на непродовольственные товары замедлился до 0,4 % м/м SA (после 0,5 % м/м SA в марте). Вместе с тем темпы роста цен на ряд товаров сохранялись на повышенном уровне (медикаменты, хозяйственные товары повседневного спроса).

В результате монетарная<sup>1</sup> инфляция – показатель ценовой динамики, очищенный от волатильных компонентов, – в апреле стабилизировалась на уровне около 0,4 % м/м SA, а в аннуализированном выражении снизилась до 4,7 % м/м SAAR по сравнению с 5,5 % м/м SAAR в марте.

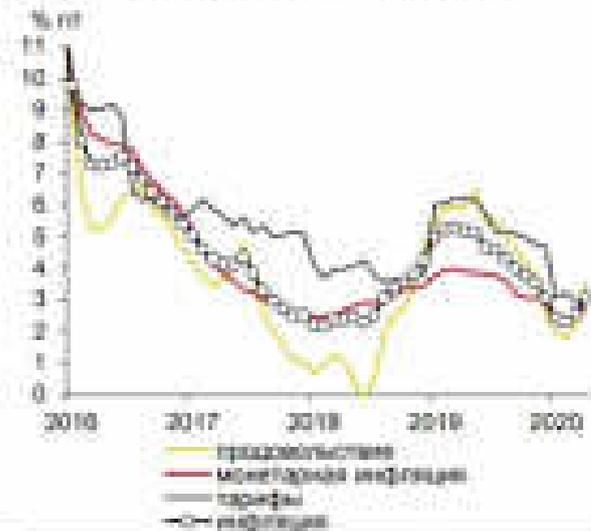


Рис. 1. Монетарная инфляция замедлилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в инфляцию в мае внесли продовольственные товары



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	мар-20	апр-20	май-20	июн-20	июл-20	авг-20	сеп-20
<b>Инфляция</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,1	2,5	2,2	2,4	2,0	4,3	2,5
в % к предыдущему месяцу	0,0	-0,8	0,0	0,6	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	-0,8	0,2	0,1	0,1	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,0	2,7	1,8	2,0	2,8	4,7	1,1
в % к предыдущему месяцу	1,7	1,8	0,0	0,7	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,4	-0,8	0,2	0,1	0,0	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,8	2,5	2,3	2,5	2,0	4,1	2,8
в % к предыдущему месяцу	0,4	-0,8	0,0	0,2	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	-0,8	0,1	0,2	0,2	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,9	3,9	3,0	2,8	3,8	3,8	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,4	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,9	0,5	0,4	0,7	0,1	2,7	2,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,1	0,2	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,1	0,0	0,1	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и государственной продукции</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,7	2,8	2,3	2,5	2,0	1,4	2,0
в % к предыдущему месяцу	0,4	-0,8	0,2	0,2	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	-0,4	0,1	0,1	0,1	-	-

Уточка: Минэкономразвития России

Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/0ad8a09597fe23ca31a22b39876e38b/200507\\_cpi\\_pic.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0ad8a09597fe23ca31a22b39876e38b/200507_cpi_pic.pdf)

Всемирная организация здравоохранения 11.03.20 объявила вспышку коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. Фактически уже около трех недель оценочная деятельность осуществляется

в условиях новой реальности:

- падение и нестабильность рынков;
- внерыночные механизмы регулирования экономики;
- значительная неопределенность будущего и связанная с ней неработоспособность большинства методик прогноза, основанных на анализе ретроспективы;
- изменения условий труда самих Оценщиков и рост рисков, связанных с их профессиональной деятельностью в целом.

Предлагаем ознакомиться с опытом/позицией коллег по актуальным вопросам оценочной деятельности в условиях пандемии. Раздел будет актуализироваться по мере поступления новой информации, в т.ч. по результатам обсуждения.

На дату оценки многие коммерческие организации переводятся на дистанционную работу либо приостанавливают свою деятельность.

№	Методический вопрос	Комментарий / рекомендация
1	Осмотр объектов	<p>1. Позиция «Appraisal Institute of Canada»:                      в связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют (или предписывают) ограничить контакты с другими людьми. Выезд на дом с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. Это оценочное задание было выполнено без физического доступа во внутренние/внешние помещения этого объекта. Детали собственности были идентифицированы и собраны другими способами, как указано в отчете;                      из-за невозможности доступа и просмотра интерьера/экстерьера недвижимости, информация и детали, касающиеся интерьера/экстерьерной отделки, качества и состояния, взяты из источников, которые считаются надежными. Если впоследствии будет установлено, что какая-либо из этих деталей является неточной, оценщик оставляет за собой право внести изменения в оценку и стоимость.</p> <p>2. При невозможности произвести осмотр объекта оценки соответствующая информация должна быть отражена в задании на оценку или в самом отчете об оценке (например, см. п. 5 ФСО №7).</p> <p>3. Использование результатов фотофиксации, предоставленных третьими лицами, в т.ч. Заказчиком оценки, целесообразно сопровождать анализом достоверности соответствующих материалов.</p>
2	Анализ рынка	<p>1. Позиция «AppraisalInstitute»                      Угроза коронавируса может влиять на рыночные условия. Однако на большинстве рынков еще не ясно, в какой степени. Осложняющие факторы связаны с колебаниями на фондовом рынке и изменением процентных ставок по ипотечным кредитам.                      Анализ рынка включает наблюдение за реакцией рынка. Этот анализ становится более сложным, когда сами участники рынка сталкиваются с неопределенностью.                      Отчеты об оценке должны включать обсуждение состояния рынка, а также упоминание о вспышке коронавируса и ее возможном воздействии.                      Appraisal Institute опубликовал два руководства, которые предоставляют полезные руководящие принципы в условиях пандемии:                      руководство-примечание 10 «Оценка последствий стихийного бедствия»;                      руководство-примечание 12 «Анализ тенденций рынка».</p> <p>2. Позиция Совета директоров TEGoVA                      Эта пандемия сделала работу по оценке недвижимости в большинстве стран трудной для проведения в отсутствие рыночной активности (сделки редки, если вообще не существуют), как это постулируется определением рыночной стоимости.</p> <p>3. Позиция «Delliotte» по затронутым секторам экономики                      Китай – сильное воздействие (почти во всех секторах):                      авиакомпания, гостиницы, рестораны, гостиничный и розничный бизнес;                      производители - особенно те, которые имеют сложные цепочки поставок: автомобильная промышленность, технологии и т.д.                      Остальная часть Азиатско-Тихоокеанского региона                      экспортеры, в частности, из Японии и Кореи, со значительным влиянием на китайский рынок;                      бизнес зависит от китайских туристов – отели, розничная торговля предметами роскоши;                      транспорт – авиакомпании, круизные операторы, судоходные компании;                      производители, зависящие от деталей из Китая, в частности, автомобильная промышленность и технологии.                      нефть и газ, горнодобывающая и металлургическая промышленность в связи с падением спроса и цен на сырьевые товары;                      сельское хозяйство и смежные предприятия, включая порты и судоходство, а также их оборотный капитал;                      финансисты;                      образование: зависимость от китайских студентов.                      Страны Европы, Ближнего Востока и Северной и Южной Америки</p>

№	Методический вопрос	Комментарий / рекомендация
		<p>бизнес зависит от китайских туристов: отели, некоторые авиакомпании, торговцы предметами роскоши и ритейлеры; производители, зависящие от деталей из Китая, в частности, автомобильная промышленность и технологии; нефть и газ, горнодобывающая и металлургическая промышленность из-за падения спроса и цен на сырьевые товары.</p> <p>Примечание Ассоциации: по мере развития пандемии в странах Европы на их рынках все больше проявляются те же негативные воздействия, что и в Китае и Азиатско-Тихоокеанском регионе.</p> <p>4. Позиция "CBRE group" по рынку недвижимости: гостиницы - значительное падение спроса во всех ценовых сегментах; производство - ставки аренды практически не изменились (арендаторы занимают выжидательную позицию); прогнозируется, что в долгосрочной перспективе выиграют e-commerce (торговля), магазины шаговой доступности и склады-холодильники; изменение структуры логистики ведет к росту спроса на промышленно-складские объекты. офисы - значительная просадка в секторах, связанных с нефтью/газом, а также туризмом и сферой досуга, однако в целом все сектора "поставлены на паузу"; торговля - значительное ослабление в сегменте мультифункциональных моллов, общепита и фитнес-центров; рост в сегменте продуктовых магазинов и фармацевтики.</p>
3	Прогноз денежных потоков	<p>1. Позиция «KPMG» COVID-19 является прекрасным примером «структурного разрыва» — неожиданного сдвига во временных рядах данных при изменении закономерностей между историческими переменными. Это приводит к ненадежности модели и значительным ошибкам в прогнозировании, а также принципиально влияет на предположения и планирование (здесь на ум приходит фраза "слепой"). Таким образом, исторические данные нужно иногда брать с долей скептицизма. Но они все же могут послужить основой для принятия будущих решений. Мониторинг и анализ того, как вы преодолеваете этот кризис, будут иметь решающее значение для обеспечения вашего в конечном итоге выхода из кризиса и выстраивания долгосрочной устойчивости. Воспользуйтесь возможностью измерить и оценить эффективность / неэффективность бизнеса, вытекающую из альтернативных моделей работы.</p> <p>2. Позиция «Delliotte» Управление оборотным капиталом, скорее всего, будет сопряжено с трудностями: предприятия, затронутые снижением китайского спроса, могут испытывать затоваривание, которое может продолжаться до тех пор, пока производство не сократится или спрос не вырастет; китайские покупатели, вероятно, будут задерживать платежи для сохранения денежных средств, в то время как китайские поставщики могут отчаянно нуждаться в оплате за отгруженные/заказанные товары; не подвергшиеся воздействию контрагенты могут предложить скидки при досрочных платежах или возможности факторинга.</p> <p>3. Позиция «RICS» Рыночная активность затронута во многих секторах. По состоянию на дату оценки мы считаем, что для целей сравнения мы можем придать меньший вес предыдущим рыночным данным для обоснования мнений о ценности. Действительно, нынешняя реакция на COVID-19 означает, что мы сталкиваемся с беспрецедентным набором обстоятельств, на которых можно основывать суждения. Таким образом, наша оценка составляется на основе "материальной неопределенности оценки" в соответствии с VPS 3 и VPGA 10 RICS Red Book Global. Следовательно, к нашей оценке следует относиться с меньшей степенью уверенности - и с большей степенью осторожности, чем это обычно бывает. Учитывая неизвестное будущее влияние, которое может оказать COVID-19 на рынок недвижимости, мы рекомендуем Вам держать оценку [этого объекта] в поле зрения.</p> <p>4. Позиция "CBRE group" о возможных прогнозах на основе анализа китайского рынка: гостиничный сектор начинает восстанавливаться через 6 недель после начала падения; 80% торговые центры повторно открылись после закрытия, включая 85% кафе сети "Starbucks"; производство - через 6-8 недель после начала активной фазы возобновили работу 81% производителей-экспортеров; почти 100% предприятий сферы e-commerce (онлайн-торговля) и логистики восстановили работу через 4 недели после полной остановки.</p> <p>5. Можно ожидать роста достоверности расчетов, основанных на "взвешенных скользящих средних" моделях (прогнозная величина принимается равной взвешенному значению по ретроспективе, при этом чем дальше отстоит ретроспективное значение от даты оценки, тем меньше его вес).</p>
4	Диапазоны и интервалы результатов расчета рыночной стоимости	<p>В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки. Как минимум, можно говорить о сдвиге на одну ступень: оборачиваемость высокая → оборачиваемость средняя; средняя развитость рынка → низкая развитость.</p>
5	Допущения и ограничения	<p>1. Позиция «AppraisalInstitute» Отчет об оценке должен содержать обсуждение состояния рыночных условий, в связи с чем упоминание о вспышке коронавируса уместно. Однако, не уместно включать отказ от ответственности или экстраординарное допущение, которое предполагает, что оценщик не берет на себя ответственность за анализ рынка.</p> <p>2. Все используемые при оценке данные следует проверять на предмет достоверности, используя доступные оценщику средства.</p> <p>3. Примеры допущений / ограничений от «Appraisal Institute of Canada»: Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления</p>

№	Методический вопрос	Комментарий / рекомендация
		<p>данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.</p> <p>На момент подготовки настоящего доклада Канада и мировое сообщество переживают беспрецедентные меры, принятые на различных уровнях государственного управления для сокращения последствий пандемии COVID-19 для здоровья населения. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что существует потенциальная возможность негативного воздействия на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки недвижимости, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует некоторый риск того, что пандемия COVID-19 увеличит вероятность глобальной рецессии, однако без знаний о дальнейших ожидаемых правительственных контрмерах на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать какое-либо воздействие в данный момент времени. Соответственно, эта временная оценка предполагает сохранение текущих рыночных условий, а также то, что текущие более долгосрочные рыночные условия останутся неизменными. Учитывая рыночную неопределенность в отношении пандемии COVID-19, события форс-мажорного характера, мы оставляем за собой право пересматривать оценку стоимости, изложенную в этом отчете, за отдельную плату, с обновлением оценочного отчета в рамках отдельного оценочного мероприятия, включающего рыночную информацию, имевшуюся на тот момент времени. Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.</p> <p>В связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют (или предписывают) ограниченное воздействие или контакт с другими людьми. Выезд на дом с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. Это оценочное задание было выполнено без физического доступа во внутренние/внешние помещения этого объекта. Детали собственности были идентифицированы и собраны другими способами, как указано в данном отчете.</p> <p>Из-за невозможности доступа и просмотра интерьера/экстерьера этой недвижимости, информация и детали, касающиеся интерьера/экстерьерной отделки, качества и состояния, взяты из источников, которые считаются надежными. Если впоследствии будет установлено, что какая-либо из этих деталей является неточной, оценщик оставляет за собой право внести изменения в оценку и стоимость.</p> <p>4. Позиция The Australian Property Institute по вопросам, связанным с неопределенностью оценки</p> <p>Существует несколько потенциальных причин неопределенности оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>неопределенность рынка;</li> <li>неопределенность моделирования;</li> <li>неопределенность входных данных.</li> </ul> <p>Неопределенности данных и моделирования возникают в процессе оценки и могут быть измерены.</p> <p>1. Неопределенность рынка</p> <p>Рыночная неопределенность возникает в результате событий, которые являются внешними для процесса оценки и, как правило, не поддается измерению на дату оценки.</p> <p>Неопределенность на рынке возникает, когда рынок, по состоянию на дату оценки, нарушается из-за событий, которые происходят или недавно произошли, таких как внезапные экономические или политические кризисы.</p> <p>Событием(ями), вызывающим неопределенность на рынке, может быть макроэкономическая ситуация, например пандемия COVID-19, или микроэкономическая, например, изменение закона или правила, которое изменяет или разрушает рыночный сектор.</p> <p>На рынке недвижимости как макроэкономическое, так и микроэкономическое событие (события) могут привести к неопределенности в оценке. Влияние на цены и объемы продаж не будет известно до тех пор, пока на это не среагирует рынок.</p> <p>Кроме того, API отмечает, что использование «справочников» может быть некорректным из-за устаревания данных во времена неопределенности на рынке.</p> <p>Крайне важно не путать рыночную неопределенность с рыночным риском. Рыночный риск - риск снижения стоимости актива с течением времени в результате изменения конъюнктуры рынка. условий после даты оценки.</p> <p>Рыночная неопределенность не поддается измерению, так как она возникает вследствие невозможности ее наблюдения и оценки влияния события (событий) на рыночные цены по состоянию на дату оценки.</p> <p>Степень влияния пандемии COVID-19 на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность (на дату подготовки данного протокола 20 марта 2020 г.).</p> <p>Рекомендуется указывать в отчете:</p> <p>вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года;</p> <p>рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В</p>

№	Методический вопрос	Комментарий / рекомендация
		<p>настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;                      данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;                      стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);                      мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;                      учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.</p>
6	Прочее	<p>1. Позиция «TEGoVA»                      Там, где оценщикам предписано прийти к рыночной стоимости объекта недвижимости для неустановленной цели в течение следующих нескольких недель:                      они должны сначала определить последнюю дату (докризисную дату), когда, по их мнению, рыночная стоимость объекта недвижимости могла бы быть определена на основе имеющихся рыночных данных, и предложить свое мнение о стоимости объекта недвижимости на эту докризисную дату. Это позволит установить базовое значение, по которому клиент может с пользой оценить рыночную стоимость, сообщенную на соответствующую текущую дату оценки;                      при представлении информации о стоимости на текущую дату оценки оценщики должны четко ссылаться на сопоставимые доказательства, на которые они опираются, и указывать, в какой степени эти доказательства были скорректированы, если таковые имели место, в связи с кризисом. В случае внесения корректировок оценщик должен обосновать их либо на основе фактических рыночных данных, либо на основе обоснованного суждения оценщика. Оценщики предупреждаются о том, что в течение периода рыночной неопределенности на каком-либо конкретном локальном рынке они не должны чувствовать себя обязанными вносить коррективы (в сторону понижения или повышения) в докризисные рыночные данные при условии, что это четко отражено в отчете об оценке. В таком случае заявленные докризисные и текущие значения будут одинаковыми с учетом любых существенных изменений, затрагивающих объект недвижимости в период между двумя датами.                      следуя рекомендациям, изложенным в настоящем сообщении, оценщики должны обеспечить, чтобы они были воспроизведены в условиях взаимодействия, согласованных с клиентом. Оценщики также должны рекомендовать, чтобы стоимость объекта недвижимости постоянно пересматривалась.</p> <p>2. Дату оценки целесообразно устанавливать ДО начала активной фазы пандемии (при наличии такой возможности).                      В ряде случаев процедура принятия управленческого решения позволяет использовать результаты оценки, полученные на дату до начала активной фазы пандемии, - надо этим пользоваться. Это позволит избежать значительного количества проблем, описанных ранее, однако снизит полезность результатов оценки в условиях пандемии.</p> <p>3. Итоговый результат оценки рекомендуется представлять в существенно округленном виде.</p>

Источник: [https://srosovnet.ru/press/news/260320/?utm\\_source=email](https://srosovnet.ru/press/news/260320/?utm_source=email)

### Политическая обстановка.

Любой кризис не только нарушает старые планы, но и создает новые возможности. Главную из них российская внешняя политика увидела в перспективе "всеобщего обнуления", т.е. слома старого мирового порядка (где доминируют США и либеральный Запад) и формирования устойчивого нового.

И в этом новом мировом порядке не должно быть места санкциям, которые только мешают борьбе с общечеловеческой угрозой. Эта плодотворная дебютная идея легла в основу российской переговорной позиции на экстренном саммите G20, состоявшегося 26 марта в формате видеоконференции и посвященного борьбе с пандемией коронавируса и её влиянием на мировую экономику.

Сегодня Россия предлагает Западу «объединить усилия» в борьбе с общим врагом – коронавирусом и настаивает на глобальной солидарности, отправляя врачей и подразделения войск химической защиты в Италию, военный самолет с медицинским оборудованием и средствами защиты в Нью-Йорк (США оплатили половину стоимости груза, вторую половину оплатил Российский Фонд прямых инвестиций), а также в Сербию и Боснию и Герцеговину.

В результате есть основания ожидать, что осенью, когда «лидеры большой пятерки» будут обсуждать программу восстановления мировой экономики после пандемии, санкции против России будут сильно сокращены.

Главный же внешнеполитический успех эпохи коронавируса неожиданно достигнут на

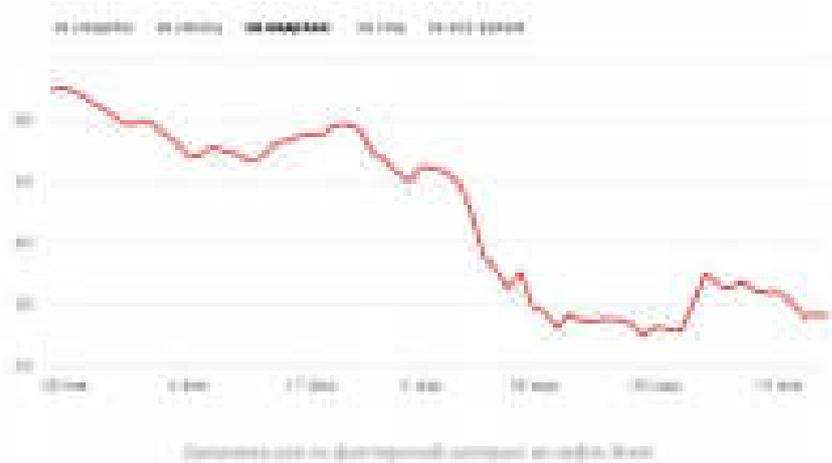
американском направлении. Вмешательство Трампа в нефтяной спор в рамках продления соглашения ОПЕК позволило Кремлю возобновить диалог с Саудовской Аравией, переведя дискуссии в трехсторонний формат. Это создает иллюзию геополитической симметрии, паритета России и США, в отношениях которых открывается новое перспективное пространство доверительного диалога по энергетике. По нефти Россия и США теперь консультируются на высшем уровне гораздо чаще, чем по стратегическим ядерным вооружениям, что дает надежду на распространение взаимопонимания двух президентов и на другие аспекты отношений.

#### **Социально-экономическая обстановка.**

12 апреля страны ОПЕК+ достигли окончательного соглашения о сокращении добычи нефти на 9,7 млн баррелей в сутки с 1 мая 2020 года по начало мая 2022-го.

Историческая сделка на нефтяном рынке, в результате которой страны ОПЕК+ снизят добычу, стабилизирует ситуацию лишь на время. При избытке предложения на рынке в 25 млн. баррелей в сутки такие объемы не помогут кардинально изменить ситуацию. Видимо, поэтому рынки не отреагировали на сделку ростом котировок.

Основным риском эксперты считают пандемию COVID-19, из-за которой резко сокращается спрос. Продление карантина в части стран приведет к росту запасов и еще сильнее снизит спрос на нефть, что, возможно, спровоцирует пересмотр достигнутых договоренностей.



Ряд западных комментаторов расценили сделку ОПЕК+ о сокращении нефтедобычи как поражение России в ценовой войне с Саудовской Аравией. Однако, экономисты, опрошенные РБК, полагают, что сокращение, вероятно, окажется выигранным для России — по крайней мере с точки зрения госбюджета. Но произойдет это, только если цена российской нефти поднимется с очень низких уровней, на которых она находилась во второй половине марта. Но цена российской нефти может и не вырасти до \$30–35, поскольку уровень запасов в хранилищах стремительно нарастает.

В любом случае, заключение очередного соглашения ОПЕК поставило на паузу хаотичное развитие ситуации. Волна запредельно дешевой нефти могла в течении 40 дней до краев наполнить все мировые хранилища, что грозило совсем уж непредсказуемыми последствиями. Для России это могло обернуться дальнейшей девальвацией рубля и авральным свертыванием добычи с тяжелыми последствиями для месторождений.

По итогам I квартала 2020 г. воздействие всемирного катаклизма на российскую экономику еще не ощутимо, однако, как следует из апрельского прогноза Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (<http://www.inveb.ru>), во II квартале 2020 года экономика страны может упасть на 18% из-за режима самоизоляции населения и обвала цен на нефть, а реальные располагаемые доходы россиян — на 17,5%. По прогнозу института, это будет нижняя точка спада, дальше начнется

постепенное восстановление. Базовый сценарий ВЭБа предусматривает, что пик заболеваемости коронавирусом в России придется на конец апреля — начало мая 2020 года.

Иконка	Наименование	Ключевые моменты – начало мая 2020
	Правительство объявило о введении ограничительных мер	<ul style="list-style-type: none"> <li>Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: <b>до 15 июня</b></li> <li>Другие регионы: <b>до 40 июня</b></li> </ul>
	Смягчение режима ограничительных мер	<ul style="list-style-type: none"> <li>Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: <b>середина июня 2020</b></li> <li>Другие регионы: <b>вторичная волна 2020</b></li> </ul>
	Полноценная деятельность компаний	<ul style="list-style-type: none"> <li>Возможность власти и компаний работать в режиме ограниченной производственной и сервисной нагрузки</li> <li>Негативный эффект снижения экспорта и спроса в авиаперевозках, туристическом и гостиничном бизнесе, а также в малом бизнесе</li> <li>Снижение затрат для компаний за счет снижения (туроператорский бизнес), возобновления культуры и спорта (аэробика)</li> </ul>

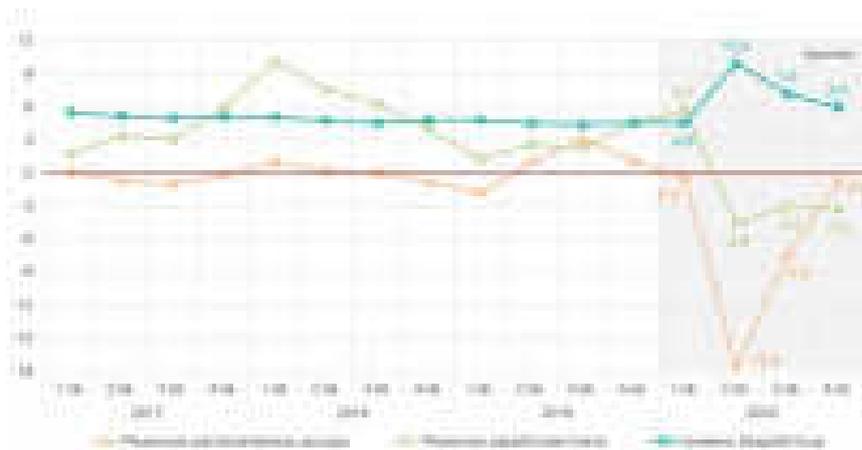
В базовом сценарии развития ситуации с коронавирусом, согласно прогнозу Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ:

- по итогам 2020 года сильнее всего из отраслей пострадают гостиничный бизнес и сфера общественного питания (-22,2%), культура и спорт (-21,2%), транспорт (-10,6%), оптовая и розничная торговля (-4,3%);
- из-за сжатия мирового спроса ожидается снижение объемов стоимостного экспорта по всем основным товарным группам: минеральные продукты, включая нефть и нефтепродукты (-2,3%), химические продукты (-3,6%), древесина (-9%), машины, оборудование и транспортные средства (-10%), драгоценные металлы (-12,5%);
- реальные располагаемые доходы россиян могут сократиться по итогам года на 6,5%, что станет рекордным снижением с 2014 года;
- уровень безработицы в 2020 году рискует подскочить до 7% после 4,7% в 2019 году. Пик безработицы прогнозируется на второй квартал, когда ожидается увеличение числа потерявших работу россиян до 10% от экономически активного населения.



Показатель	2019	2020		2021		
		1 кв.	2 кв.	1 кв.	2 кв.	
ВВП	1,3	1,8	-18,0	-8,8	1,3	-1,8
Инвестиции в основной капитал	1,8	3,7	-17,0	0,0	2,7	-2,8
Среднемесячные	3,4	1,3	-19,3	0,0	0,0	-8,8
Отрасли	1,7	6,0	-28,1	0,0	3,7	-4,3
Промышленность и строительство	2,1	-1,8	-48,2	-8,8	1,0	-18,8
Транспорт и складские операции	2,8	0,0	-88,8	-18,0	-0,0	-32,2
Сельское хозяйство	-2,8	2,0	-2,3	2,0	1,8	2,0
Результативность	1,8	-1,8	-78,8	-18,0	0,0	-21,2

Динамика основных показателей экономической деятельности (в процентах к соответствующему периоду 2019 года)



Динамика основных показателей экономической деятельности (в процентах к соответствующему периоду 2019 года)

Правительство зарезервировало 1,4 трлн. руб. на борьбу с кризисом, или около 1,25 % ВВП, что совершенно несопоставимо с объемами помощи экономике в других странах. Антикризисные меры состоят в основном не из новых расходов бюджета, а из отсрочек на полгода по налогам, кредитным и арендным платежам, моратория на банкротства, льготного (по нулевой ставке) краткосрочного кредита на зарплату, которые должны позволить малому и среднему бизнесу продержаться в период вынужденной приостановки работы, и ряд других. Единственная бессрочная мера поддержки бизнеса — снижение страховых взносов с 30 до 15% для малого и среднего предпринимательства. Разработанных мер поддержки бизнеса явно недостаточно, и чтобы не допустить массовых банкротств, роста безработицы и снижения налоговых поступлений, власти необходимо в кратчайшие сроки выработать дополнительные инструменты поддержки.



### История кризисов и их влияния на рынок недвижимости.

В новейшей истории российской экономики можно выделить три кризиса, которые существенно повлияли на рынок недвижимости и привели к значительному падению цен на нее.

Первый серьезный удар по российскому рынку жилья был нанесен в результате дефолта. 17 августа 1998 года правительство России объявило технический дефолт — ввела мораторий на погашение внешних долгов российских банков и принудительную реструктуризацию долгов по ГКО/ОФЗ. По сути, на тот момент девелоперский рынок только зарождался — новостройки почти не возводились, застройщикам было практически невозможно получить проектное финансирование, ипотеки не было. В результате основной удар принял на себя рынок вторичного жилья. Стоит отметить, что тогда большинство россиян получало зарплату в долларовом эквиваленте, а цены на жилье были также выставлены в валюте.

Кризис 2008 года стал следствием в основном внутренних проблем российской экономики, хотя спусковым крючком послужил ипотечный кризис в США. Ипотечный мыльный пузырь лопнул, что привело к снижению оборотов мировой торговли, а также падению ликвидности развивающихся странах, в том числе в России. По сравнению с 1990-ми годами рынок недвижимости сильно изменился. Наряду со вторичным рынком жилья образовался крупный сегмент строящихся домов. Экономический кризис ударил по всем источникам финансирования проектов застройки. Особенностью кризиса на рынке жилой недвижимости в 2008–2010 гг. стало относительно быстрое восстановление, которое не наблюдалось после коллапса 1998 года. Объем сделок и темпы строительства начали расти уже в 2011 году.

Экономический кризис 2014 года можно назвать новым этапом рецессии и продолжением кризиса 2008 года. Причины, по сути, те же: структурные проблемы в экономике (сырьевая зависимость, низкий уровень внутреннего потребления, отсутствие доступных источников финансирования) не были решены за прошедшие десять лет. Это привело к тому, что страна оказалась вновь неготовой к ухудшению внешней конъюнктуры: внешнеполитическому давлению и падению цен на нефть. Рынок недвижимости отреагировал на очередной виток кризиса так же, как и в предыдущие годы: сокращением спроса, снижением темпов строительства, уменьшением рублевых цен, которые с учетом падения уровня жизни фактически выросли для большинства покупателей. Новым явлением стал рост значения ипотечного кредитования, которое фактически спасает жилищное строительство в условиях рецессии.

Показатель	Период	Пояснение к показателю	Изменение показателя	
			в %	млн руб.
Объем ввода жилья в эксплуатацию	2010-2011 гг. (2010-2011 гг.)	Объем ввода жилья в эксплуатацию в 2011 году снизился на 10% по сравнению с 2010 годом.	-10%	1000
Объем ввода жилья в эксплуатацию	2012-2013 гг. (2012-2013 гг.)	Объем ввода жилья в эксплуатацию в 2013 году снизился на 15% по сравнению с 2012 годом.	-15%	1000
Объем ввода жилья в эксплуатацию	2014-2015 гг. (2014-2015 гг.)	Объем ввода жилья в эксплуатацию в 2015 году снизился на 20% по сравнению с 2014 годом.	-20%	1000

Источник: Федеральное агентство по статистике, 2015-2016 гг.

### Основные выводы.

На фоне глобального нефтяного кризиса, отягощенного коронавирусной пандемией, происходит передел сфер влияния между крупнейшими странами мира, рождается новый мировой порядок. Какое место займет в нем каждый из претендентов, зависит и от внешней политики стран, и от тех мер, которые предпринимают внутренние Правительства в целях минимизации потерь для национальных экономик. Антикризисные меры в России пока ничтожны на фоне господдержки в развитых странах, и если эти меры и дальше будут ограничены по масштабам, следует ожидать, что после падения последует длительный период очень медленного роста экономики.

Одной из основных причин всех трех российских кризисов за последние 25 лет, приводящих к проблемам на рынке недвижимости, является падение цен на нефть. В последний раз нефть резко дешевила в 2015-2016 гг., и рынку понадобилось примерно полтора года, чтобы вернуться на уровень выше \$55 за баррель. Однако на этот раз падение может быть более продолжительным из-за глобального ограничения экономической активности, вызванного коронавирусом.

Существенное ослабление рубля, скорее всего, заставит Центробанк ужесточить монетарную политику, чтобы сдержать инфляцию. Не исключено, что ЦБ будет вынужден резко поднять ставку вверх – по сценарию декабря 2014 г., когда на фоне девальвации рубля ключевая ставка подскочила с 10,5 % до 17 %.

В настоящее время средневзвешенный диапазон ипотечных ставок составляет 7,9 – 9 % годовых, однако многие банки уже понемногу их поднимают. По прогнозам аналитиков агентства «Эксперта РА», в течение 2020 года ставки могут превысить уровень и в 10 % за год.

При этом даже незначительное повышение ключевой ставки приведет к увеличению стоимости ипотеки и в перспективе – к дальнейшему сокращению спроса на рынке недвижимости.

Несмотря на то, что текущая ситуация не имеет аналогов и по сути является новой геополитической и макроэкономической реальностью, как минимум, одна из основных вызвавших ее причин имеет много общего со всеми кризисами последних десятилетий. Следовательно, можно ожидать, что падение цен на недвижимость будет неизбежным.

Учитывая инертность рынка недвижимости, скорее всего, это падение будет растянуто во времени и займет не менее 2-х лет. Исходя из того, что текущая ситуация развивается в условиях резкого сжатия спроса, обусловленного введением режимов самоизоляции (например, Министр строительства России озвучивает сокращение спроса на жилую недвижимость на 50 %, [www.vedomosti.ru/business/news/2020/04/16/828256-sprosa-na-zhile](http://www.vedomosti.ru/business/news/2020/04/16/828256-sprosa-na-zhile)), можно предположить, что отрицательная коррекция будет не меньше, чем при предыдущих кризисах, т.е. не ниже 8-12 % в год в рублевом эквиваленте.

Источник: <https://www.facebook.com/notes/светлана-бригидина/анализ-влияния-общей-политической-и-социально-экономической-обстановки-в-стране-/3213627068656071/>

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

**Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический	Местный, городской, региональный, национальный, мировой

Признак классификации	Виды рынков
(территориальный)	
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

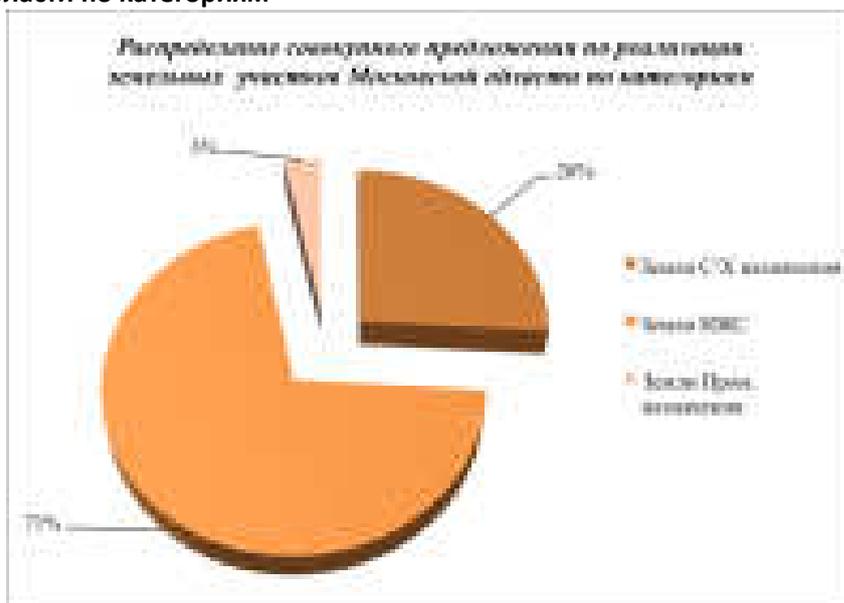
Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок для индивидуального жилищного строительства, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для жилищного строительства.

### 9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

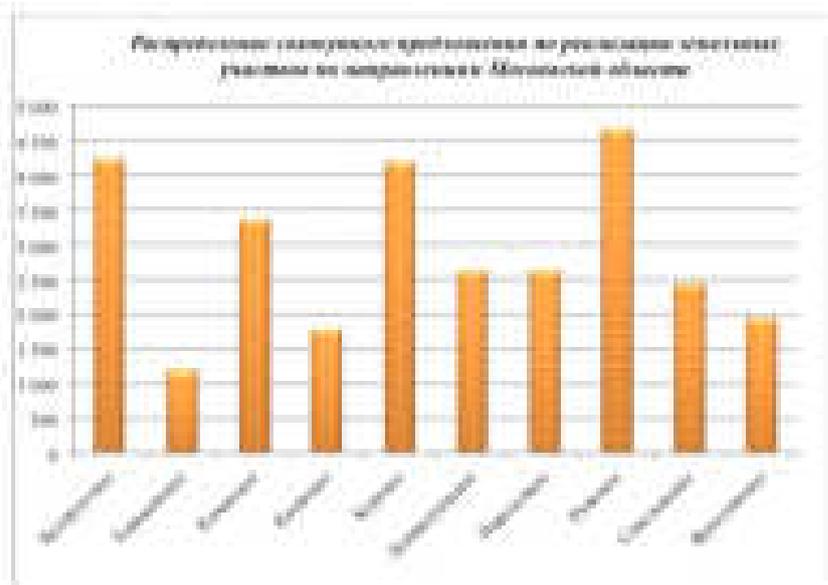


Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 9-2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют

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

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	Средневзвешенная стоимость 1 сотки, руб.			Средневзвешенная стоимость 1 сотки, руб.			Средневзвешенная стоимость 1 сотки, руб.		
		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	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
2	Рижское	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
3	Киевское	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
4	Курское	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
5	Горьковское	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
6	ИЖС	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
7	Промышленное	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
8	Сельскохозяйственное	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
9	Итого	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000

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	Категория	Дальность от МКАД, км	направление «Юг-Запад»			направление «Юг-Восток»			направление «Север-Восток»		
			до 10 км от МКАД	от 10 до 20 км от МКАД	от 20 км от МКАД	до 10 км от МКАД	от 10 до 20 км от МКАД	от 20 км от МКАД	до 10 км от МКАД	от 10 до 20 км от МКАД	от 20 км от МКАД
1	Земельный участок	до 10 км	1 200 000	1 500 000	2 000 000	1 500 000	2 000 000	2 500 000	2 000 000	2 500 000	3 000 000
		от 10 до 20 км	1 000 000	1 200 000	1 500 000	1 200 000	1 500 000	2 000 000	1 500 000	2 000 000	2 500 000
2	Земельный участок	до 10 км	1 500 000	2 000 000	2 500 000	2 000 000	2 500 000	3 000 000	2 500 000	3 000 000	3 500 000
		от 10 до 20 км	1 200 000	1 500 000	2 000 000	1 500 000	2 000 000	2 500 000	2 000 000	2 500 000	3 000 000
3	Земельный участок	до 10 км	2 000 000	2 500 000	3 000 000	2 500 000	3 000 000	3 500 000	3 000 000	3 500 000	4 000 000
		от 10 до 20 км	1 500 000	2 000 000	2 500 000	2 000 000	2 500 000	3 000 000	2 500 000	3 000 000	3 500 000
4	Земельный участок	до 10 км	2 500 000	3 000 000	3 500 000	3 000 000	3 500 000	4 000 000	3 500 000	4 000 000	4 500 000
		от 10 до 20 км	2 000 000	2 500 000	3 000 000	2 500 000	3 000 000	3 500 000	3 000 000	3 500 000	4 000 000
5	Земельный участок	до 10 км	3 000 000	3 500 000	4 000 000	3 500 000	4 000 000	4 500 000	4 000 000	4 500 000	5 000 000
		от 10 до 20 км	2 500 000	3 000 000	3 500 000	3 000 000	3 500 000	4 000 000	3 500 000	4 000 000	4 500 000
6	Земельный участок	до 10 км	3 500 000	4 000 000	4 500 000	4 000 000	4 500 000	5 000 000	4 500 000	5 000 000	5 500 000
		от 10 до 20 км	3 000 000	3 500 000	4 000 000	3 500 000	4 000 000	4 500 000	4 000 000	4 500 000	5 000 000
7	Земельный участок	до 10 км	4 000 000	4 500 000	5 000 000	4 500 000	5 000 000	5 500 000	5 000 000	5 500 000	6 000 000
		от 10 до 20 км	3 500 000	4 000 000	4 500 000	4 000 000	4 500 000	5 000 000	4 500 000	5 000 000	5 500 000
8	Земельный участок	до 10 км	4 500 000	5 000 000	5 500 000	5 000 000	5 500 000	6 000 000	5 500 000	6 000 000	6 500 000
		от 10 до 20 км	4 000 000	4 500 000	5 000 000	4 500 000	5 000 000	5 500 000	5 000 000	5 500 000	6 000 000
9	Земельный участок	до 10 км	5 000 000	5 500 000	6 000 000	5 500 000	6 000 000	6 500 000	6 000 000	6 500 000	7 000 000
		от 10 до 20 км	4 500 000	5 000 000	5 500 000	5 000 000	5 500 000	6 000 000	5 500 000	6 000 000	6 500 000
10	Земельный участок	до 10 км	5 500 000	6 000 000	6 500 000	6 000 000	6 500 000	7 000 000	6 500 000	7 000 000	7 500 000
		от 10 до 20 км	5 000 000	5 500 000	6 000 000	5 500 000	6 000 000	6 500 000	6 000 000	6 500 000	7 000 000

В профильном Департаменте ИНКОМ-Недвижимость подвели итоги прошлого года на вторичной «загородке» Московской области.

По мнению специалистов компании, лишь 25% выставленных лотов [имеют адекватный ценник](#), стоимость остальных объектов завышена в диапазоне от 30% до нескольких раз. При этом средняя цена коттеджа выросла за год на четверть, до 10 млн руб., дачи, напротив, подешевели на 5%, до 5 млн руб. Впрочем, для многих клиентов это все равно дорого: сумма покупки в дачном сегменте составляет сейчас в среднем 1,5 млн руб.

Сделок на загородной «вторичке» в 2019-м стало на 21% меньше, чем было годом ранее. Эксперты компании отмечают, что помимо некачественного товара в стагнации сегмента виноваты продавцы, 30% из которых вообще не готовы предоставлять скидку, а 50% согласны уступить не более 10% от стоимости лота.

В конце 2019 года на подмосковной вторичной «загородке» в продаже находилось 56 763 объекта, что на 3% уступает показателям годичной давности. 48% предложения составили коттеджи, 38% – участки без подряда (УБП), 9% – дачные дома и 5% – блокированная застройка (таунхаусы и дуплексы).

«В прошлом году темпы сокращения экспозиции на загородной “вторичке” ощутимо замедлились, – отмечает руководитель Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость Дмитрий Таганов. – Для сравнения: за 2018-й предложение в сегменте уменьшилось на 28%. Я считаю, что подобная стабилизация объясняется общим подъемом активности на рынке жилья. Он производит психологический эффект, который сильнее всего действует именно на владельцев “вторички”. Как итог – мы видим, что все больше людей на загородном рынке решают выставить свой лот на продажу или, если он уже находится на реализации, продолжают ждать покупателя».

Впрочем, отсутствие перемен в экспозиции таит в себе определенные риски: из-за него не происходит оздоровление предложения, а число низколиквидных объектов растет.

«Лишь 25% представленных в продаже лотов имеют адекватную стоимость, – говорит Дмитрий Таганов. – У большей части объектов цены завышены: в среднем на 30-40%, а в отдельных случаях – в несколько раз. Многие лоты имеют юридические проблемы, плохое техническое состояние, неудачное расположение, слишком большую площадь и т.д. Все эти факторы значительно снижают возможность их продажи, и даже скидка не всегда помогает».

По данным Аналитического центра компании, средняя площадь выставленного на «вторичке» коттеджа составляет 281 кв. м, таунхауса – 200 кв. м, дачи – 76 кв. м, УБП – 13 соток. При этом наиболее частый запрос клиентов – это дом метражом не более 150 «квадратов»

Если рассматривать цены на вторичном рынке загородного жилья, то самым дорогостоящим форматом здесь являются таунхаусы: их средняя стоимость равна 16 млн руб., с учетом общего дефицита таких строений она поднялась за год на 45%. Коттеджи предлагаются в среднем за 9,9 млн руб., что на 24% превышает прошлогодние показатели. Средний ценник дачи, в свою очередь, понизился на 5% и сейчас равен 5 млн руб. Стоимость предложения УБП осталась неизменной и составляет в среднем 2 млн руб.

Средняя стоимость сотки на загородном рынке Московской области к концу первого полугодия составила 241 тыс. рублей, а средняя стоимость участка – 3 млн рублей, подсчитали специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР». За год земля в области подорожала на 1%.

По данным Mirkvartir.ru, первое место в рейтинге самых дорогих направлений можно присвоить Осташковскому шоссе, протяженность которого всего около 20 километров. Это очень живописная трасса, проходящая по берегам Клязьминского водохранилища. Сотка в среднем стоит здесь 435 тыс. рублей, участок – около 7 млн рублей.

На втором месте Новорижское шоссе, представляющее одну из самых престижных магистралей области, особенно на участке до бетонки. Средняя стоимость участков здесь 3,6 млн рублей, или 270 тыс. рублей за сотку.

Третью строчку занимает Минское шоссе, проходящее по Одинцовскому району – самому дорогому в Подмосковье. В непосредственной близости от МКАД практически все предложения относятся к элитному сегменту, на границе области цены заметно снижаются. Средний ценник по направлению составляет 3,5 млн рублей за участок или 269 тыс. рублей за сотку.

Последнее в первой пятерке – Пятницкое шоссе, имеющее протяженность всего около 50 километров. Сотка здесь торгуется в среднем за 255 тыс. рублей, общая стоимость участка – почти 3,5 млн рублей.

Если дорогие трассы расположены на западе и северо-западе, то дешевые – на востоке и юго-востоке Подмосковья.

«Дешевую пятерку» открывает Егорьевское шоссе: 1,6 млн рублей за участок и 190 тыс. рублей за сотку. Следом за ним идет Новорязанское шоссе, где за участок просят чуть дороже – 1,8 млн рублей. Третье с конца по общей стоимости земли – Горьковское шоссе (2,1 млн рублей за участок, 194 тыс. рублей за сотку). Затем идут Носовихинское (2,2 млн рублей за участок, 197 тыс. рублей за сотку) и Фряновское шоссе (2,4 млн рублей за участок, 201 тыс. рублей за сотку).

Интересно заметить, как различаются установленные продавцами цены и реальные бюджеты сделок на загородной «вторичке». Так, таунхаусы приобретают в среднем за 11,1 млн руб., т.е. в 1,4 раза дешевле. Примерно такая же разница наблюдается в сегменте коттеджей, которые находят нового владельца при средней сумме сделки 7,2 млн руб. Земельные участки покупают за 1,3 млн руб., или по стоимости в 2,6 раза ниже средней цены предложения. Однако «рекордсменом» оппозиции «ожидания – реальность» являются дачи: их приобретают в среднем за 1,5 млн руб., что в 3,3 раза меньше суммы, которую за них обычно просят.

За прошедший год на 14 направлениях из 21, вошедшего в исследование, цены слегка подросли. Больше других подорожали участки на Дмитровском (+3,8%), Симферопольском (+3,6%) и Ярославском (+3%) шоссе. По 2,8% прирастили Новорижская и Волоколамская трассы.

На 7 направлениях ценники изменились в сторону понижения. Прежде всего, это Егорьевское (-2,6%), Горьковское (-2,3%) и Фряновское (-1,9%) шоссе. На Новокаширской и Щелковской трассах участки подешевели на 1%.

#### Средняя стоимость участков на разных направлениях Московской области

№	Шоссе	Цена за сотку, руб.	Ср. стоимость участка, руб.	Прирост стоимости участка за год
1	Осташковское	435216	6952708	1,1%
2	Новорижское	270631	3598524	2,8%
3	Минское	268931	3519746	1,7%
4	Можайское	268042	3496482	1,4%
5	Пятницкое	254825	3483673	1,2%
6	Ярославское	257631	3242796	3,0%
7	Рогачевское	249648	3168786	-0,2%
8	Дмитровское	246934	3134264	3,8%
9	Волоколамское	270149	3086492	2,8%
10	Варшавское	233580	2914528	1,3%
11	Ленинградское	224693	2904656	-0,7%
12	Симферопольское	230628	2886493	3,6%
13	Щелковское	225037	2774347	-1,0%
14	Каширское	223417	2748210	1,4%
15	Новокаширское	216226	2714897	-1,1%
16	Киевское	213476	2553708	2,4%
17	Фряновское	201858	2354902	-1,9%
18	Носовихинское	197836	2157246	2,5%
19	Горьковское	194325	2143107	-2,3%
20	Новорязанское	191457	1794662	1,8%
21	Егорьевское	190839	1653895	-2,6%
	Среднее	241209	3013530	1,0%

Средний срок экспозиции домостроения на «вторичке» составляет сегодня 6-8 месяцев в зависимости от состояния объекта, его удаленности от столицы и т.д. Участки, а также дома больших размеров могут ожидать покупателя год-полтора.

«Проблема загородной “вторички” заключается еще и в том, что около 30% продавцов вообще не готовы к торгу, – добавляет Дмитрий Таганов. – Половина владельцев жилья согласна предоставить скидку, но не более чем 10%. И только каждый пятый собственник готов к плодотворному диалогу с покупателем».

Как следствие, в 2019-м спрос в сегменте сократился на 21% в годовом выражении. За указанный период на подмосковной вторичной «загородке» было реализовано 1513 лотов. 45% клиентов выбрали коттеджи (на 1 п.п. меньше, чем годом ранее), 41% – УБП (+4 п.п.), 10% – дачи (-3 п.п.) и 4% – таунхаус или дуплекс (без изменений).

Среди наиболее популярных направлений в 2019 году оказались Новорижское и Егорьевское шоссе (по 14% сделок у каждого), Дмитровское и Ленинградское направления (по 8% продаж), а также Калужское и Киевское шоссе (по 7% спроса). При этом 18% приобретенных объектов находятся на расстоянии до 30 км от Москвы, 28% – от 31 до 60 км, 54% – далее 60 км.

Источник: <https://www.realtymag.ru/articles/publikacii/itogi-2019-g-na-rynke-zagorodnoi-nedvizhimosti-podmoskovya/>,  
<https://www.yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.mirkvartir.ru%2Fjournal%2Fanalytics%2F2019%2F07%2F29%2Frejting-podmoskovnyh-shosse-po-stoimosti-zemel-nyh-uchastkov%2>

#### 9.4. Анализ влияния фактического назначения земельного участка на стоимость (для мест общего пользования)

Ранее Оценщиком было выявлено, что нижеперечисленный земельный участок используются в

качестве Зон общего пользования в жилом поселке:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, (кв.м.)	Назначение ЗУ
1.	50:23:0040225:1975	28169	Место общего пользования для обеспечения проезда (дорога)

Концепция строительства поселков предусматривает наличие инфраструктуры, расположенной на территории всего поселка. Как правило, потенциальный покупатель, оплачивая свой земельный участок в поселке, автоматически платит за землю под инфраструктурными объектами (так называемые участки зон общего пользования).

В аналитических материалах по рынку загородных земельных участков отмечается:<sup>4</sup>

Площадь общественной зоны во многом определяется статусом поселка – чем она больше, тем выше статус. Как отмечает Владимир Яхонтов, Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», экономя, застройщики иногда сокращают общественные площади до 15% от общей площади участка, но это неправильно – ведь помимо собственных земельных участков и дорог в поселке обязательно должно быть хотя бы место для прогулок. В статусных и дорогих поселках на общественных территориях находятся даже парки с фонтанами, озерами, не говоря уже о фитнес-центрах и салонах красоты. А в поселках таунхаусов общественные территории могут достигать до 50% от общей площади поселка – за счет того, что собственные участки земли маленькие.

По оценке Александра Дубовенко, директора по развитию компании ГУД ВУД, в поселках эконом-класса «общественные зоны, включая дороги», занимают 15-20%, в бизнес-классе - 25-30%, а в элитном – уже не ограничено и может достигать до 50-60%.

**Таблица 9.4-1 Соотношение застраиваемых площадей и отводимых под общественные зоны в коттеджных / дачных поселках Подмосковья**

Наименование	Эконом	Бизнес	Элит
Частные территории, % от общей площади поселка (га)	70-95 % (среднее 85%)	60-90 (среднее 70%)	30-70% (среднее 65%)
Общественные территории, % от общей площади поселка (га)	5-30% (среднее 15%)	10-50% (среднее 25%)	15-70% (среднее 30%)
Общая площадь инфраструктурных объектов, кв. м	50-1 800 (среднее 1 100)	200-15 000 (среднее 3 200)	250-27 000 (среднее 4 800)
Пример	«Чеховские дачи»	«Русская деревня»	«Millennium Park»
	Симферопольское шоссе, 45 км	Новорижское шоссе, 22 км	Новорижскому шоссе, 19 км
	Общая площадь 17 га	Общая площадь 55 га	Общая площадь 285 га
	Количество домовладения 143	Количество домовладения 236	
	Площадь участков от 8 до 12 сот.	Площадь участков от 15 до 25 сот.	Площадь участков от 19 до 200 сот
	Площадь част. землевладений 14 га (80%)	Площадь част. землевладений 40 га (73%)	Площадь част. землевладений 190 га (67%)
	Площадь общ. территорий – 3 га (20%)	Площадь общ. территорий – 15 га (27%)	Площадь общ. территорий – 95 га (33%)

4 по материалам компаний «Абсолют менеджмент», «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», «ГУД ВУД», Vesco Consulting <http://kotteg.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/>

Наименование	Эконом	Бизнес	Элит
Типичная инфраструктура	КПП, административное здание и магазин, детская и спортивная площадка.	КПП, административное здание и супермаркет, детская и спортивная площадка, коммунальные сервисы - прачечную, химчистку, службу эксплуатации. Рекреационные и прогулочные зоны.	КПП, административное здание и торговый комплекс с банкоматом и аптечным пунктом, детские площадки и комната ребенка, спортивный комплекс и площадки, кафе и ресторан. Многочисленные рекреационные и прогулочные зоны. Точки притяжения – гольф- или яхт-клуб, конный центр, озеро на территории и т.д.

Источник: <http://kottteg.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/>

Оцениваемый земельный участок не может быть использован для дачного строительства, как предусмотрено их разрешенным использованием, поскольку проектом планировки поселка предусмотрено их функциональное назначение в качестве зоны озеленения вдоль забора и места под КПП. Соответственно, собственник оцениваемых земельных участков не может использовать их иным образом, соответствующим виду разрешенного использования.

Для данных земельных участков возможно изменение вида разрешенного использования на земли общего пользования (фактическое использование). Это позволит уменьшить кадастровую стоимость и, соответственно, налоговые платежи. Также существует возможность отказа от права собственности для данных земельных участков и в последующем передача их в собственность администрации.

Для определения величины скидки на вид использования объекта оценки был проведен анализ удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по видам разрешенного использования земель и в зависимости от фактического использования, согласно данным, представленным на Публичной кадастровой карте (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>).

Принтскрины Публичной кадастровой карты приведены ниже.

**Рисунок 9.4-2 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/о Бужаниновский, в р-не д. Пуяттино**



**Рисунок 9.4-3** Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремилдовское, в районе д. Горелово



**Рисунок 9.4-4** Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Костинское, в районе д Сергейково



**Рисунок 9.4-5** Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Костровское, д. Новоселово, СНТ "Связь"



Рисунок 9.4-6 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе с. Семеновское



Результаты анализа приведены в таблице ниже:

Таблица 9.4-7 Поправка на вид фактического использования земельного участка (удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков)

Местонахождение	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Фактическое использование	Общая площадь объекта, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	Корректировка на различие удельной стоимости дороги от участка, %
Московская область, Сергиево- Посадский район, с/о	50:05:0130311:63	под дачное строительство	садовый участок	1003	1039 428,96	1036	
Бужаниновский, в р-не д. Пулятино	50:05:0130311:105	под дачное строительство	внутрипоселковая дорога	29 548	6 766 492	229	-78%
Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремилоское, в районе д. Горелово	50:31:0050211:415	для садоводства	садовый участок	1451	670 600	462	
	50:31:0050211:544	для садоводства	внутрипоселковая дорога	97 526	15 702 000	161	-65%
обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Кости некое, в районе д Сергейково	50:04:0170705:274	под дачное строительство	садовый участок	1920	1 334 700	695	
	50:04:0170705:291	под дачное строительство	внутрипоселковая дорога	82 896	8 538 300,00	103	-85%
обл. Московская, р-н Истринский, с/п Костровское, д. Новоселово, СНТ "Связь"	50:08:0060164:64	для садоводства	садовый участок	660	1349 403	2 045	
	50:08:0000000:181	для садоводства	внутрипоселковая дорога	71800	44 372 000	618	-70%
Московская область, Пушкинский район, в районе с. Семеновское	50:13:0040129:181	под дачное строительство	садовый участок	1 157	4 435 139,67	3 833	
	50:13:0040129:184	под дачное строительство	внутрипоселковая дорога	33 741	19 021 488,75	564	-85%
Итого корректировка:							-77%

Таким образом, поправка на вид фактического использования аналогичных участков общего пользования, составляет -77% от стоимости 1 кв. м земельного участка, используемого для дачного строительства, расположенного в том же дачном поселке.

Также стоит отметить, что подобные земельные участки - с разрешенным назначением «под дачное строительство», фактически представляющие собой внутрипоселковые дороги, а также земли общественного пользования (канавы, разворотные площадки и т.д.), крайне мало востребованы на рынке.

Далее в информационных целях приведены данные о публичных торгах по аналогичным участкам.

Исполнителю удалось найти информацию по торгам, проходившим в июле 2015 г., с целью

реализации имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков<sup>5</sup>:

- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:298, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 224 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:300, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 81 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:310, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3 983 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:311, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3 903 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:312, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3 820 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:313, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 4 852 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:316, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3 846 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:317, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 4 134 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:339, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 335 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19.

Ниже приведено схематичное изображение данных участков согласно Публичной кадастровой карте.

<sup>5</sup> <http://bankrot.bacart.ru/lots/429028.0000001/trade>



Рисунок 9.4-8 Схематичное изображение имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков



Величина реализуемой площади составила 25 178 кв. м с первоначальной ценой 486 438 руб. Таким образом, удельная цена земельных участков по данному лоту составляла 19,32 руб./кв. м. **Дисконт от кадастровой стоимости данного участка составил 98%.** Данный аукцион не состоялся в связи с недостаточным количеством участников.

Рисунок 9.4-9 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков



В ноябре 2015 г. проходил аукцион<sup>6</sup> по реализации имущества предприятия-банкрота в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». К торгам был предложен земельный участок, принадлежащий ООО «Опушкино-2» на праве собственности. Торги признаны несостоявшимися в связи с тем, что к торгам был допущен только один участник (единственный, подавший заявку на участие).

К реализации был предложен земельный участок с кадастровым номером: 50:17:0000000:59516, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 62 002 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, юго-западнее д. Гора, поле № 29.

Ниже приведено схематичное изображение данного участка согласно Публичной кадастровой карте.

<sup>6</sup> <http://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/NBT/PurchaseView/4/0/0/137759>

**Рисунок 9.4-10 Схематичное изображение предлагаемого к реализации участка, принадлежащего ООО "Опушкино-2"**



Величина реализуемой площади составила 62 002 кв. м с первоначальной ценой 1 411 785,54 руб.  
**Дисконт от кадастровой стоимости данного участка составил 97,9%.**

**Рисунок 9.4-11 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО " Опушкино-2"**



Также в ноябре 2015 г. проходил аукцион<sup>7</sup> по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Опушкино»

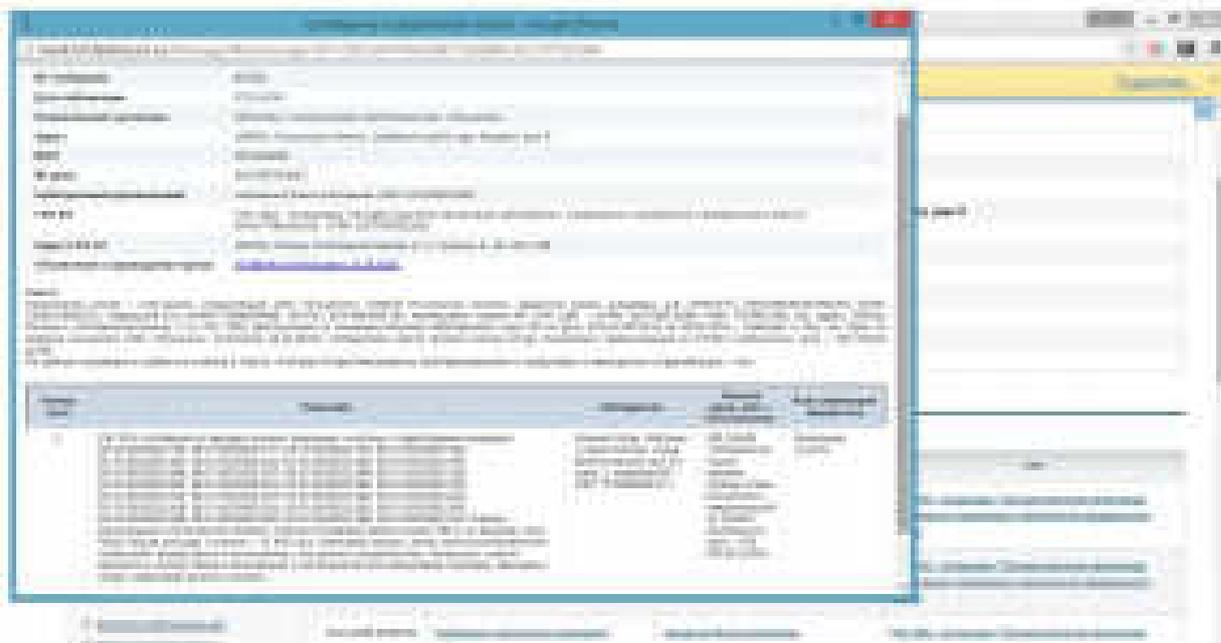
К реализации был предложен лот, состоящий из двадцати восьми земельных участков с кадастровыми номерами: 50:17:0030202:176; 50:17:0030202:177; 50:17:0030202:178; 50:17:0030202:180; 50:17:0030202:181; 50:17:0030202:182; 50:17:0030202:183; 50:17:0030202:184; 50:17:0030202:186; 50:17:0030202:187; 50:17:0030202:188; 50:17:0030202:190; 50:17:0030202:202; 50:17:0030202:219; 50:17:0030202:222; 50:17:0030202:229; 50:17:0030202:252; 50:17:0030202:259; 50:17:0030202:260; 50:17:0030202:262; 50:17:0030202:268; 50:17:0030202:281; 50:17:0030202:282; 50:17:0030202:285; 50:17:0030202:288; 50:17:0030202:298; 50:17:0030202:300; 50:17:0030202:301. Участки расположены в Московской области, Павлово-Посадский район, южнее 780 м. д. Евсево, поле №28. Общая площадь участков - 32 915 кв. м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для дачного строительства.

<sup>7</sup> <http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=A51F4A321DCAF7A8F1A4906F027CA72>

Земельные участки относятся к землям общего пользования и используются для организации проездов, проходов и общих территорий дачного поселка.

Победителем данного аукциона стал его единственный участник. Лот был реализован за 635 534,00 руб., удельная цена составила 19,30 руб./кв. м. **Дисконт от кадастровой стоимости составил 98,15%.**

**Рисунок 9.4-12** Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО " Опушкино"



На аукционе<sup>8</sup> по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Солнечный» к торгам предлагался лот, состоящий из семи земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства: 1) земельный участок 50:17:0030402:204, площадь 3991 кв. м, адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, западнее д. Игнатово, поле № 16; 2) земельный участок 50:17:0000000:232, площадь 1200 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 3) земельный участок 50:17:0030402:116, площадь 4 883 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, западнее д. Игнатово, поле № 16; 4) земельный участок 50:17:0021907:249, площадь 2212 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 5) земельный участок 50:17:0021907:248, площадь 623 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 6) земельный участок 50:17:0021907:290, площадь 835 кв. м, адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 7) земельный участок 50:17:0000000:230, площадь 2 755 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19.

Фактически данные земельные участки представляют собой внутрипоселковые дороги, канавы и разворотные площадки.

Победителем данного аукциона стал его единственный участник. Лот был реализован за 828 271,60 руб., удельная цена составила 50,20 руб./кв. м. **Дисконт от кадастровой стоимости составил 94,89%.**

<sup>8</sup> <http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=A51F4A321DCAF7A8F1A4906F027CA72>

Рисунок 9.4-13 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО "Солнечное"



Единичные покупатели у данных объектов, либо полное отсутствие заинтересованных лиц, объясняется отсутствием коммерческой привлекательности подобных участков (фактическое использование не совпадает с разрешенным, крайне плохо развит рынок купли-продажи, не привлекателен для коммерческих банков в качестве объекта залога и т.д.).

Таким образом, среднее значение дисконта для земельных участков, выставленных на публичных торгах и фактически представляющих собой зоны общего пользования составил 97,2%.

### 9.5. 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 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.**

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
1	<a href="https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_strokino_ramenskiy_rayon_ulica_centralnaya_d_128_6818455688/">https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_strokino_ramenskiy_rayon_ulica_centralnaya_d_128_6818455688/</a>	Московская область, Раменский район, с. Строкино	27	земли населенных пунктов	Собственность	100	По границе	105000
2	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_231518/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_231518/</a>	Московская область, Раменский район, д. Прудки	35	земли населенных пунктов	собственность	2350	По границе	100000
3	<a href="http://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_izhs_u_reki_1_ga_p_gzhelka/">http://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_izhs_u_reki_1_ga_p_gzhelka/</a>	Московская область, Раменский район, п. Гжелка	45	земли населенных пунктов	собственность	100	По границе	80000
4	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/190877912/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/190877912/</a>	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	49	земли населенных пунктов	собственность	3345	По границе	7471
5	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/157924394/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/157924394/</a>	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	50	земли населенных пунктов	собственность	1115	По границе	10000
6	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/190877912/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/190877912/</a>	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	50	земли населенных пунктов	собственность	1115	По границе	10000
7	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/224034761/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/224034761/</a>	Московская область, Раменский городской округ, Слободино деревня, ул. Новая, 11	51	земли населенных пунктов	собственность	735	По границе	12653

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
8	<a href="https://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastrojku/zemlya_pod_zastrojku_2_34_ga_ramenskiy_r_n/">https://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastrojku/zemlya_pod_zastrojku_2_34_ga_ramenskiy_r_n/</a>	деревня Клишева, Раменский район, Московская область	40	земли населенных пунктов	собственность	234	По границе	170940
9	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_406_kv_ploschadyu_4060_s_otok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenskiy_go_rybaki_683632244/">https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_406_kv_ploschadyu_4060_s_otok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenskiy_go_rybaki_683632244/</a>	Московская область, Раменский район, деревня Рыбаки	49	земли населенных пунктов	собственность	4060	По границе	29 556
10	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_186_kv_ploschadyu_186_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenskiy_go_holudenevo_6837266563/">https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_186_kv_ploschadyu_186_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenskiy_go_holudenevo_6837266563/</a>	Московская область, Раменский район, деревня Холуденево	34	земли населенных пунктов	собственность	186	По границе	31 182
11	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_23700_kv_ploschadyu_237_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenskiy_go_klisheva_6830186174/">https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_23700_kv_ploschadyu_237_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenskiy_go_klisheva_6830186174/</a>	Московская область, Раменский район, деревня Клишева	34	земли населенных пунктов	собственность	237	По границе	96 202
12	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_i_231518/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_i_231518/</a>	Московская область, Раменский район, д. Прудки	35	земли населенных пунктов	собственность	2350	По границе	100 000
13	<a href="https://pro-ramenskoe.ru/board/0847260641-uchastok-267-ga-izhs-2">https://pro-ramenskoe.ru/board/0847260641-uchastok-267-ga-izhs-2</a>	Московская область, деревня Бритово, Раменский район	33	земли населенных пунктов	собственность	267	По границе	93 633
14	<a href="https://move.ru/objects/troshkovo_6825745584/">https://move.ru/objects/troshkovo_6825745584/</a>	"Московская область, Раменский р-н д. Трошково Трошково"	40	земли населенных пунктов	собственность	8	По границе	115 000
15	<a href="https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_pervomayka_2268346574/">https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_pervomayka_2268346574/</a>	Московская область, деревня Первомайка, Раменский район	33	земли населенных пунктов	собственность	11	По границе	104 545
16	<a href="http://www.roszem.ru/land/591246/">http://www.roszem.ru/land/591246/</a>	Московская обл., Раменский р-н, д. Шмеленки	17	земли населенных пунктов	собственность	21	По границе	119 048
17	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/211360646/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/211360646/</a>	Московская область, Раменское, р-н Северный, Раменье микрорайон	38	земли населенных пунктов	собственность	7,5	По границе	126 667
18	<a href="https://move.ru/objects/strokino_ulica_centralnaya_d_112_6812089217/">https://move.ru/objects/strokino_ulica_centralnaya_d_112_6812089217/</a>	Москва. Раменское, Строкино, улица Центральная, 112	22	земли населенных пунктов	собственность	11	По границе	150 000
19	<a href="http://www.roszem.ru/land/591249/">http://www.roszem.ru/land/591249/</a>	Московская обл., Раменский р-н, д.	27	земли населенных пунктов	собственность	12	По границе	156 667

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
		Аксеново		населенных пунктов				
20	<a href="http://www.rozsem.ru/land/444514/">http://www.rozsem.ru/land/444514/</a>	Московская обл., Раменский р-н, д. Строкино	22	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	166 667
21	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157668771/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157668771/</a>	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, с. Михайловская Слобода	25	земли населенных пунктов	собственность	11	По границе	150 000
22	<a href="http://www.rozsem.ru/land/572679/">http://www.rozsem.ru/land/572679/</a>	Московская область, Раменский район, Ильинский	15	земли населенных пунктов	собственность	13,5	По границе	125 926
23	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6615436/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6615436/</a>	Московская область, Раменский район, д. Дьяково	35	земли населенных пунктов	собственность	12	По границе	187 500
24	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/</a>	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково	30	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	160 000
25	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157093353/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157093353/</a>	Московская область, Раменский район, Софьинское с/пос, д. Паткино	28	земли населенных пунктов	собственность	14	По границе	150 000
26	<a href="https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/">https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/</a>	Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район	40	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	126 667
27	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/150302778/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/150302778/</a>	Московская область, Раменский городской округ, Чулковское с/пос, Жуково деревня, ул. Приозерная, 9	31	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	165 000
28	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/</a>	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково	32	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	160 000
29	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/207418524/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/207418524/</a>	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Молодежная	35	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	150 000
30	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/213787972/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/213787972/</a>	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Сергея Радонежского	29	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	125 000
31	<a href="https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/">https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/</a>	Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район	40	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	126 667
32	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/207418524/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/207418524/</a>	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Молодежная	35	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	155 250

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
	18524/	Северный, ул. Молодежная		населенных пунктов				
33	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/</a>	Московская область, Раменское, д Клишева	36	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	119 167
34	<a href="https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_eganovo_ramenskiy_rayon_ul_novostroyki_2149813095/">https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_eganovo_ramenskiy_rayon_ul_novostroyki_2149813095/</a>	Московская область, село Еганово, Раменский район	26	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	146 667
35	<a href="https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_ramenskoe_ramenskiy_rayon_6804745158/">https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_ramenskoe_ramenskiy_rayon_6804745158/</a>	Московская область, город Раменское, Раменский район	35	земли населенных пунктов	собственность	12,9	По границе	108 000
36	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/</a>	Московская область, Раменское, д Клишева	36	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	119 167
37	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/2038975201901595392/">https://realty.yandex.ru/offer/2038975201901595392/</a>	Московская область, Раменское, вблизи Борисоглебское озеро	34	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	160 000
38	<a href="https://rosrealt.ru/ramenskiy-rajon/uchastok/443164">https://rosrealt.ru/ramenskiy-rajon/uchastok/443164</a>	Московская область, Раменский р-н, с. Строкино	20	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	150 000
38	<a href="http://www.roszem.ru/land/591246/">http://www.roszem.ru/land/591246/</a>	Московская обл., Раменский р-н, д. Шмеленки	17	земли населенных пунктов	собственность	21	По границе	119 048

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

**Таблица 9.5-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.**

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

#### Дата продажи

Источник информации: <https://statti.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2020-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в интервале от 2 до 9 месяцев.

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

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого опубликованы в справочнике «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2020), скидки на торг для земельных участков в Московской области имеет следующие значения:

**Таблица 9.6-1 Значения скидки на торг**

Исходный объект	Жилищный		Промышл.		Офисная		Производственно-складская		Итого
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Исходный объект в среднем 2020 г.	4-8 (1)	8-11 (8-9)	4-7 (1,5)	10-12 (10)	8-8 (5)	8-12 (10)	8-8 (7,5)	11-18 (12,5)	10-15 (11,5)

### Удаление от МКАД

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в справочнике «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 9.6-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство**

Удаленность от МКАД, км	Диапазон корректировок на удаление от МКАД, %								
	0 - 10	11 - 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	51 - 60	61 - 70	71 - 80	81 - 100
0 - 10	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%
11 - 20	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%
21 - 30	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%
31 - 40	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%
41 - 50	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%
51 - 60	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%
61 - 70	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%
71 - 80	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%
81 - 100	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%

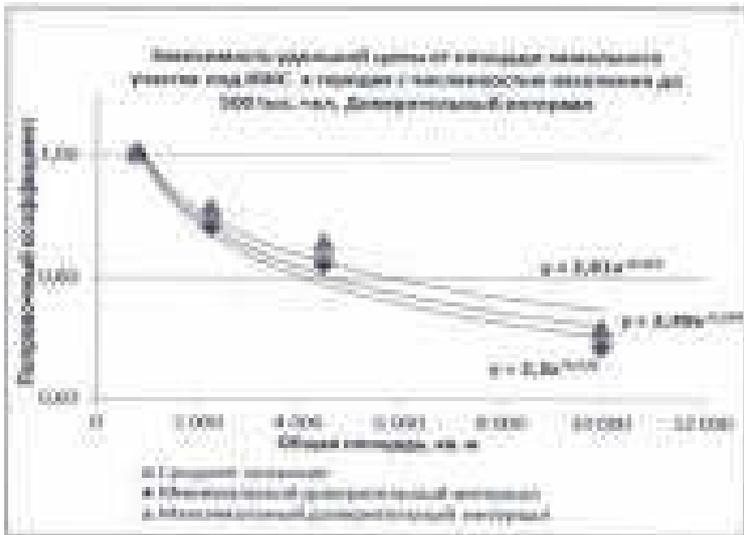
### Площадь земельного участка

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.

### Зависимость стоимости ликвидных земельных участков от площади

Площадь, кв. м	Корректировка на площадь, %				
	1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000+
1000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1000-2000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2000-5000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5000-10000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10000+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**Зависимость стоимости крупных массивов земельных участков от площади**



**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.

Виды объектов	Средняя цена	Разница с базисом	Величина отклонения	Величина отклонения

**Индивидуальные характеристики**

**Объекты, снижающие стоимость**

Поправочный коэффициент для объектов, которые снижают стоимость, приведен в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки.

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

**Таблица 9.7-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.**

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его

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

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

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

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

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

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли населенных пунктов, 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 индивидуальной жилой застройки.

#### **Критерии физической возможности и экономической оправданности**

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

#### **Критерий максимальной продуктивности**

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельного участка как свободного – Для индивидуальной жилой застройки.

#### **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями**

Земельные участки не застроены.

#### **Вывод**

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - для индивидуального жилищного строительства

## 11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно 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 котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

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

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а 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-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, 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 рынком<sup>9</sup>.

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

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>10</sup>.

### 11.3. Затратный подход

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

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

<sup>9</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

<sup>10</sup> 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. В рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Затратный подход не применим для оценки земельных участков.**

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

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

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

##### **Выбор единицы сравнения**

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

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

#### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников: интернет ресурсы: <http://www.cian.ru/>, <https://move.ru>.

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

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

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

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

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

**Таблица 11.4-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков площадью более 100 соток**

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		<a href="https://move.ru/objects/prodatsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_23700_kv_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoye_moskovskaya_oblast_ramenskiy_go_klisheva_68301_86174/">https://move.ru/objects/prodatsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_23700_kv_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoye_moskovskaya_oblast_ramenskiy_go_klisheva_68301_86174/</a>	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_2_31518/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_2_31518/</a>	<a href="https://pro-ramenskoe.ru/board/0847260641-uchastok-267-ga-izhs-2">https://pro-ramenskoe.ru/board/0847260641-uchastok-267-ga-izhs-2</a>
Дата предложения	Июль 2020	Июль 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Место нахождения	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, д. Тимонино	Московская область, Раменский район, деревня Клишева	Московская область, Раменский район, д. Прудки	Московская область, деревня Бритово, Раменский район
Удаленность от МКАД, км	36	36	35	33
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.	1 231,93	237,00	2 350,00	267,00

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	19 800 000,00	235 000 000,00	25 000 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	83 544	100 000	93 633

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровым номером 50:23:0040225:1951**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		83 544	100 000	93 633
Общая площадь	сот.	<b>109,79</b>	237,00	2 350,00	267,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		83 544	100 000	93 633
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		83 544	100 000	93 633
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		83 544	100 000	93 633
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		83 544	100 000	93 633
<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		83 544	100 000	93 633
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		Июль 2020	Июль 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			83 544	100 000	93 633
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена	<b>руб./сот.</b>		73 936	88 500	82 865
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, д. Тимонино	Московская область, Раменский район, деревня Клишева	Московская область, Раменский район, д. Прудки	Московская область, деревня Бритово, Раменский район
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	<b>руб./сот.</b>		73 936	88 500	82 865
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./сот.		73 936	88 500	82 865
Удаленность от МКАД	км	36	36	35	33
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		73 936	88 500	82 865
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		73 936	88 500	82 865
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		73 936	88 500	82 865
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	109,79	237,00	2350,00	267,00
Корректировка	%		10,77%	53,19%	12,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		81 899	135 573	93 223
<b>Экономические характеристики</b>					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		81 899	135 573	93 223
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		81 899	135 573	93 223
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Индивидуальные особенности земельного участка		ЛЭП, линия газопровода-отвода	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		-34,00%	-34,00%	-34,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		54 053	89 478	61 527
<b>Выводы</b>					
Общая валовая коррекция	%		44,77	87,19	46,50
Весовой коэффициент			0,40280	0,20905	0,38815
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	64 360			

Источник: Расчеты Оценщика

**Таблица 11.4-3 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков площадью до 15 соток**

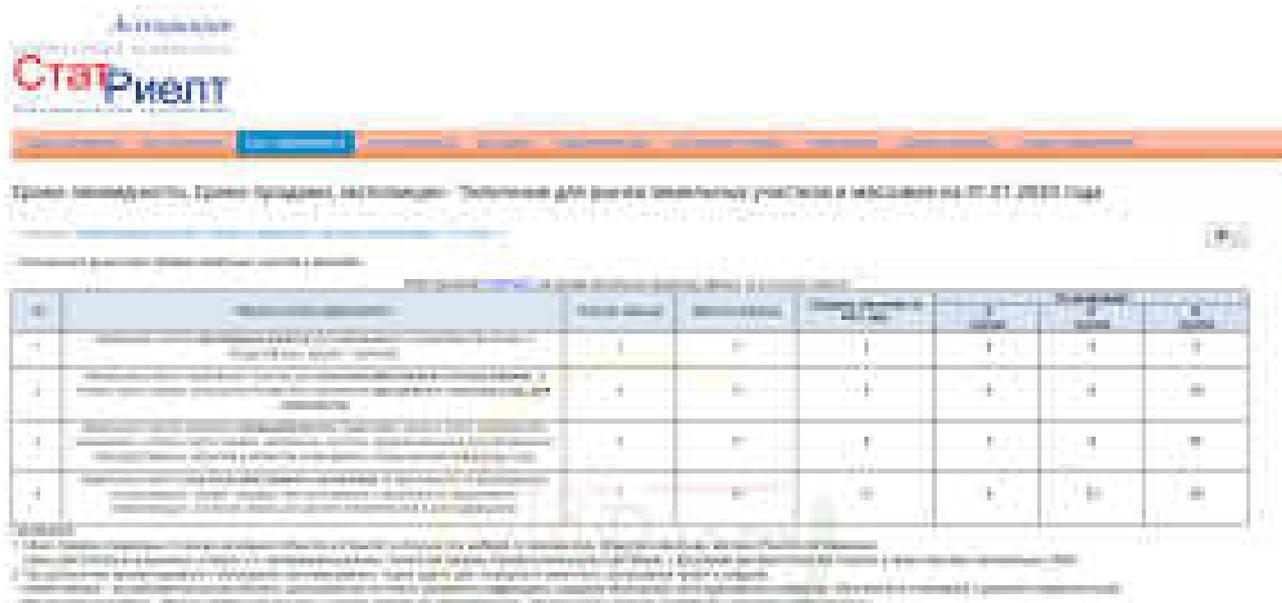
Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		<a href="https://rosrealty.ru/ramenskiy-rajon/uchastok/443164">https://rosrealty.ru/ramenskiy-rajon/uchastok/443164</a>	<a href="https://move.ru/objects/troshkovo_6825745584/">https://move.ru/objects/troshkovo_6825745584/</a>	<a href="https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_pervomayka_2268346574/">https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_pervomayka_2268346574/</a>
Дата предложения	июль 2020	Май 2020	Июль 2020	Июль 2020
Место нахождения	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, д. Тимонино	89263529456	+7 (926) 700-86-48	+7 (926) 700-86-48
Удаленность от МКАД, км	36	Московская область, Раменский р-н, с. Строкино	Московская область, Раменский р-н д. Трошково	Московская область, деревня Первомайка, Раменский район
Шоссе	Новорязанское	20	40	33
Категория земель	земли населенных пунктов	Егорьевское	Егорьевское	Новорязанское
Разрешенное использование	ИЖС	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Передаваемые права	Доверительное управление	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Площадь участка, сот.	До 15	Собственность	собственность	собственность
Инженерные коммуникации	По границе	10,00	8,00	11,00
Наличие подъездных путей	Есть	По границе	По границе	По границе
Цена предложения, руб.	-	Есть	Есть	Есть
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	1 500 000,00	920 000,00	1 150 000,00

Источник: составлено Оценщиком

**Комментарии к таблицам:**

**Дата продажи**



Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2020-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в интервале от 2 до 9 месяцев.

Объект оценки оценивается в июле 2020 г, аналоги №1, №2, №3 выставлены на продажу с апреля по июль 2020 г исходя из вышерасположенной таблицы, срок экспозиции для земель населенных пунктов составляет от 2-9 месяцев, срок экспозиции объектов-аналогов не превышает рыночного срока экспозиции, корректировка не требуется.

*Условия сделки (корректировка на торг, уторгование)*

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого опубликованы в справочнике «Справочник рыночных

корректировок» (СРК-2020), скидки на торг для земельных участков в Московской области имеет следующие значения:

**Таблица 11.4-4 Значения скидки на торг**

Исходный объект	Валовая		Чистая		Общая		Понижающий коэффициент		Итоговая скидка
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московский субъект в течение 2020 г.	4-8 11	8-11 8,5	4-7 6,5	10-13 10	8-8 8	8-12 10	9-9 9,5	11-18 12,5	10-15 11,5

Корректировка на торг принята в размере 11,5% как среднее значение диапазона.

#### Местонахождение

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

Оценивает объект, и объекты аналоги расположены в Раменском 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 11.4-5 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство**

Удаленность от МКАД, км.	Таблица 11.4.5. Диапазон скидок, %							
	0 - 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	51 - 60	61 - 70	71 - 80	81 - 100
0 - 20	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
21 - 30	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
31 - 40	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
41 - 50	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
51 - 60	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
61 - 70	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
71 - 80	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
81 - 100	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

**Таблица 11.4-6 Расчет корректировки на удаление от МКАД для участков площадью более 100 сот**

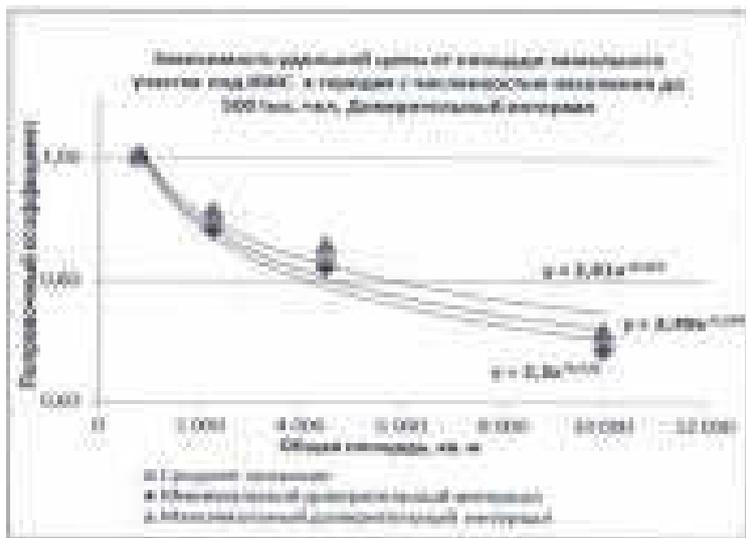
Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	36,00	36,00	35,00	32,00
Диапазон по справочнику	21-40	21-40	21-40	21-40
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

#### Площадь земельного участка.

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

**Зависимость стоимости крупных массивов земельных участков от площади**



**Таблица 11.4-7 Корректировка на площадь для участка площадью более 100 соток**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	109,79	237,00	2350,00	267,00
Корректировочный коэффициент	0,72	0,65	0,47	0,64
Корректировка		10,77%	53,19%	12,50%

Источник: Составлено Оценщиком

**Объекты, снижающие стоимость**

Поправочный коэффициент для объектов, которые снижают стоимость, приведен в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

**Таблица 11.4-8 Корректировка на фактор снижающий стоимость**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Индивидуальные особенности земельного участка	ЛЭП, линия газопровода-отвода	Нет	Нет	Нет
Корректировка		-34,00%	-34,00%	-34,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Корректировка принята в максимальном размере -34%, так как линия электропередач и линия газопровода-отвода находится непосредственно на земельном участке.

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

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты,

имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Так как в состав объекта оценки входит земельный участок под зоны общего пользования, Оценщик принял следующий порядок расчёта:

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

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

**Таблица 11.4-9 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков площадью до 15 соток**

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		<a href="https://rosreal.ru/ramenskiy-rajon/uchastok/443164">https://rosreal.ru/ramenskiy-rajon/uchastok/443164</a>	<a href="https://move.ru/objects/troshkovo_6825745584/">https://move.ru/objects/troshkovo_6825745584/</a>	<a href="https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_pervomayka_2268346574/">https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_pervomayka_2268346574/</a>
Дата предложения	июль 2020	Май 2020	Июль 2020	Июль 2020
Место нахождения	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, д. Тимонино	89263529456	+7 (926) 700-86-48	+7 (926) 700-86-48
Удаленность от МКАД, км	36	Московская область, Раменский р-н, с. Строкино	Московская область, Раменский р-н д. Трошково Трошково	Московская область, деревня Первомайка, Раменский район
Шоссе	Новорязанское	20	40	33
Категория земель	земли населенных пунктов	Егорьевское	Егорьевское	Новорязанское
Разрешенное использование	ИЖС	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Передаваемые права	Доверительное управление	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Площадь участка, сот.	До 15	Собственность	собственность	собственность
Инженерные коммуникации	По границе	10,00	8,00	11,00
Наличие подъездных путей	Есть	По границе	По границе	По границе
Цена предложения, руб.	-	Есть	Есть	Есть
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	1 500 000,00	920 000,00	1 150 000,00

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 11.4-10 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью до 15 соток**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		150 000	115 000	104 545
Общая площадь	сот.	<b>до 15</b>	10,00	8,00	11,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			150 000	115 000	104 545
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	115 000	104 545
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	115 000	104 545
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	115 000	104 545
<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	115 000	104 545
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи			Май 2020	Июль 2020	Июль 2020
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			150 000	115 000	104 545
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		132 750	101 775	92 522
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский р-н, с. Строкино	Московская область, Раменский р-н д. Трошково Трошково	Московская область, деревня Первомайка, Раменский район
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		132 750	101 775	92 522
Направление/шоссе		Новорязанское	Егорьевское	Егорьевское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		132 750	101 775	92 522
Удаленность от МКАД	км	36	20	40	33
Корректировка	%		-29,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		94 253	101 775	92 522
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		94 253	101 775	92 522
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		94 253	101 775	92 522
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	до 15	10,00	8,00	11,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		94 253	101 775	92 522
<b>Экономические характеристики</b>					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		94 253	101 775	92 522

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		94 253	101 775	92 522
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Индивидуальные особенности земельного участка		ЛЭП, линия газопровода-отвода	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		-34,00%	-34,00%	-34,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 207	67 172	61 065
<b>Выводы</b>					
<b>Общая валовая коррекция</b>	%		74,50	45,50	45,50
<b>Весовой коэффициент</b>			0,23545	0,38228	0,38228
<b>Средневзвешенная рыночная стоимость</b>	руб./сот.	<b>63 669</b>			

Источник: Расчеты Оценщика

### Комментарии к таблицам:

#### Дата продажи

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2020-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в интервале от 2 до 9 месяцев.

Объект оценки оценивается в июле 2020 г, аналоги №1, №2, №3 выставлены на продажу с апреля по июль 2020 г исходя из вышерасположенной таблицы, срок экспозиции для земель населенных пунктов составляет от 2-9 месяцев, срок экспозиции объектов-аналогов не превышает рыночного срока экспозиции, корректировка не требуется.

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

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого опубликованы в справочнике «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2020), скидки на торг для земельных участков в Московской области имеет следующие значения:

**Таблица 11.4-11 Значения скидки на торг**

Исходный объект	Земли		Населенный пункт		Объекты		Помещения (здания)		Итого среднее значение
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Исходный объект в среднем 2020 г.	4,8 (1)	8,37 (8,5)	4,7 (1,5)	10,12 (10)	8,8 (5)	8,12 (10)	9,8 (7,5)	11,18 (12,5)	10,15 (11,5)

Корректировка на торг принята в размере 11,5% как среднее значение диапазона.

#### Местонахождение

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

Оценивает объект, и объекты аналоги расположены в Раменском 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 11.4-12 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство**

Удаленность от МКАД, км.	Удаленность от МКАД, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
21 - 40	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
41 - 60	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
61 - 80	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
81 - 100	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
101 - 120	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
121 - 140	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
141 - 160	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

**Таблица 11.4-13 Расчет корректировки на удаление от МКАД для участков площадью до 15 сот**

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	36,00	20	40	33
Диапазон по справочнику	21-40	0-20	21-40	21-40
Корректировка		-29,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

#### Площадь земельного участка.

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

**Зависимость стоимости ликвидных земельных участков от площади**

**Таблица 11.4-14** Корректировка на площадь для участка площадью до 15 соток

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	до 15	10,00	8,00	11,00
Диапазон по справочнику	до 15	до 15	до 15	до 15
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: Составлено Оценщиком

**Объекты, снижающие стоимость**

Поправочный коэффициент для объектов, которые снижают стоимость, приведен в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

**Таблица 11.4-15** Корректировка на фактор снижающий стоимость

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Индивидуальные особенности земельного участка	ЛЭП, линия газопровода-отвода	Нет	Нет	Нет
Корректировка		-34,00%	-34,00%	-34,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Корректировка принята в максимальном размере -34%, так как линия электропередач и линия газопровода-отвода находится непосредственно на земельном участке.

**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 11.4-16 Итоговый расчет стоимости земельных участков**

№ п/п	кадастровый номер	Площадь, сот.	Индивидуальные характеристики	Стоимость за 1 сотку типового земельного участка., рублей	Корректировка на индивидуальные особенности, %	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей	Справедливая стоимость участка, рублей
1	50:23:0040225:1989	5,26	нет	63 669	0,00%	63 669	334 899
2	50:23:0040225:1991	5,56	нет	63 669	0,00%	63 669	354 000
3	50:23:0040225:1993	5,84	нет	63 669	0,00%	63 669	371 827
4	50:23:0040225:1996	5,74	нет	63 669	0,00%	63 669	365 460
5	50:23:0040225:1998	6,26	нет	63 669	0,00%	63 669	398 568
6	50:23:0040225:2000	6,87	нет	63 669	0,00%	63 669	437 406
7	50:23:0040225:2001	6,25	нет	63 669	0,00%	63 669	397 931
8	50:23:0040225:1999	6,55	нет	63 669	0,00%	63 669	417 032
9	50:23:0040225:1997	6,26	нет	63 669	0,00%	63 669	398 568
10	50:23:0040225:1995	6,25	нет	63 669	0,00%	63 669	397 931
11	50:23:0040225:1992	6,45	нет	63 669	0,00%	63 669	410 665
12	50:23:0040225:1990	6,01	нет	63 669	0,00%	63 669	382 651
13	50:23:0040225:2002	7,35	нет	63 669	0,00%	63 669	467 967
14	50:23:0040225:2004	6,96	нет	63 669	0,00%	63 669	443 136
15	50:23:0040225:2007	6,79	нет	63 669	0,00%	63 669	432 313
16	50:23:0040225:2009	6,93	нет	63 669	0,00%	63 669	441 226
17	50:23:0040225:2011	6,54	нет	63 669	0,00%	63 669	416 395
18	50:23:0040225:2013	8,53	нет	63 669	0,00%	63 669	543 097
19	50:23:0040225:2017	7,31	нет	63 669	0,00%	63 669	465 420
20	50:23:0040225:2018	6,45	нет	63 669	0,00%	63 669	410 665
21	50:23:0040225:2015	6,49	нет	63 669	0,00%	63 669	413 212
22	50:23:0040225:2014	6,65	нет	63 669	0,00%	63 669	423 399
23	50:23:0040225:2012	6,76	нет	63 669	0,00%	63 669	430 402
24	50:23:0040225:2010	6,78	нет	63 669	0,00%	63 669	431 676
25	50:23:0040225:2008	6,7	нет	63 669	0,00%	63 669	426 582
26	50:23:0040225:2006	6,94	нет	63 669	0,00%	63 669	441 863
27	50:23:0040225:2003	6,01	нет	63 669	0,00%	63 669	382 651
28	50:23:0040225:2019	6,7	нет	63 669	0,00%	63 669	426 582
29	50:23:0040225:2021	6,16	нет	63 669	0,00%	63 669	392 201
30	50:23:0040225:2023	6,24	нет	63 669	0,00%	63 669	397 295
31	50:23:0040225:2025	6,46	нет	63 669	0,00%	63 669	411 302
32	50:23:0040225:2028	6,85	нет	63 669	0,00%	63 669	436 133
33	50:23:0040225:2030	6,62	нет	63 669	0,00%	63 669	421 489
34	50:23:0040225:2032	6,51	нет	63 669	0,00%	63 669	414 485
35	50:23:0040225:2035	6,28	нет	63 669	0,00%	63 669	399 841
36	50:23:0040225:2036	5,63	нет	63 669	0,00%	63 669	358 456
37	50:23:0040225:2034	5,71	нет	63 669	0,00%	63 669	363 550
38	50:23:0040225:2033	5,78	нет	63 669	0,00%	63 669	368 007



№ п/п	кадастровый номер	Площадь, сот.	Индивидуальные характеристики	Стоимость за 1 сотку типового земельного участка, рублей	Корректировка на индивидуальные особенности, %	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей	Справедливая стоимость участка, рублей
39	50:23:0040225:2031	5,8	нет	63 669	0,00%	63 669	369 280
40	50:23:0040225:2029	5,76	нет	63 669	0,00%	63 669	366 733
41	50:23:0040225:2026	6,23	нет	63 669	0,00%	63 669	396 658
42	50:23:0040225:2024	6,1	нет	63 669	0,00%	63 669	388 381
43	50:23:0040225:2022	6,09	нет	63 669	0,00%	63 669	387 744
44	50:23:0040225:2020	5,57	нет	63 669	0,00%	63 669	354 636
45	50:23:0040225:2037	6,47	нет	63 669	0,00%	63 669	411 938
46	50:23:0040225:2040	6,42	нет	63 669	0,00%	63 669	408 755
47	50:23:0040225:2042	6,26	нет	63 669	0,00%	63 669	398 568
48	50:23:0040225:2044	6,04	нет	63 669	0,00%	63 669	384 561
49	50:23:0040225:2046	6,07	нет	63 669	0,00%	63 669	386 471
50	50:23:0040225:2048	6,12	нет	63 669	0,00%	63 669	389 654
51	50:23:0040225:2051	6,07	нет	63 669	0,00%	63 669	386 471
52	50:23:0040225:2053	5,95	нет	63 669	0,00%	63 669	378 831
53	50:23:0040225:2055	5,95	нет	63 669	0,00%	63 669	378 831
54	50:23:0040225:2057	6,44	нет	63 669	0,00%	63 669	410 028
55	50:23:0040225:2058	6,41	нет	63 669	0,00%	63 669	408 118
56	50:23:0040225:2056	5,99	нет	63 669	0,00%	63 669	381 377
57	50:23:0040225:2054	5,99	нет	63 669	0,00%	63 669	381 377
58	50:23:0040225:2052	5,66	нет	63 669	0,00%	63 669	360 367
59	50:23:0040225:2050	5,67	нет	63 669	0,00%	63 669	361 003
60	50:23:0040225:2047	5,79	нет	63 669	0,00%	63 669	368 644
61	50:23:0040225:2045	5,97	нет	63 669	0,00%	63 669	380 104
62	50:23:0040225:2043	6,02	нет	63 669	0,00%	63 669	383 287
63	50:23:0040225:2041	6,27	нет	63 669	0,00%	63 669	399 205
64	50:23:0040225:2039	5,75	нет	63 669	0,00%	63 669	366 097
65	50:23:0040225:1983	9,43	нет	63 669	0,00%	63 669	600 399
66	50:23:0040225:1994	11,18	нет	63 669	0,00%	63 669	711 819
67	50:23:0040225:2005	10,85	нет	63 669	0,00%	63 669	690 809
68	50:23:0040225:2016	10,99	нет	63 669	0,00%	63 669	699 722
69	50:23:0040225:2027	11,24	нет	63 669	0,00%	63 669	715 640
70	50:23:0040225:2038	10,98	нет	63 669	0,00%	63 669	699 086
71	50:23:0040225:2049	11,45	нет	63 669	0,00%	63 669	729 010
72	50:23:0040225:2060	9,25	нет	63 669	0,00%	63 669	588 938
73	50:23:0040225:1952	9,05	нет	63 669	0,00%	63 669	576 204
74	50:23:0040225:1963	12,31	нет	63 669	0,00%	63 669	783 765
75	50:23:0040225:1974	7,23	нет	63 669	0,00%	63 669	460 327
76	50:23:0040225:1976	7,56	нет	63 669	0,00%	63 669	481 338
77	50:23:0040225:1977	5,64	нет	63 669	0,00%	63 669	359 093
78	50:23:0040225:1978	6,04	нет	63 669	0,00%	63 669	384 561
79	50:23:0040225:1979	5,94	нет	63 669	0,00%	63 669	378 194
80	50:23:0040225:1980	6,59	нет	63 669	0,00%	63 669	419 579
81	50:23:0040225:1981	6,1	нет	63 669	0,00%	63 669	388 381
82	50:23:0040225:1982	7,04	нет	63 669	0,00%	63 669	448 230
83	50:23:0040225:1984	7,28	нет	63 669	0,00%	63 669	463 510
84	50:23:0040225:1985	8,54	нет	63 669	0,00%	63 669	543 733
85	50:23:0040225:1986	9,54	нет	63 669	0,00%	63 669	607 402
86	50:23:0040225:1987	10,24	нет	63 669	0,00%	63 669	651 971
87	50:23:0040225:1988	10,04	нет	63 669	0,00%	63 669	639 237
88	50:23:0040225:1973	9,97	нет	63 669	0,00%	63 669	634 780
89	50:23:0040225:1972	13,45	нет	63 669	0,00%	63 669	856 348
90	50:23:0040225:1971	9,06	нет	63 669	0,00%	63 669	576 841
91	50:23:0040225:1970	13,3	нет	63 669	0,00%	63 669	846 798
92	50:23:0040225:1969	9,36	нет	63 669	0,00%	63 669	595 942
93	50:23:0040225:1968	7,23	нет	63 669	0,00%	63 669	460 327
94	50:23:0040225:1967	7,1	нет	63 669	0,00%	63 669	452 050
95	50:23:0040225:1966	8,45	нет	63 669	0,00%	63 669	538 003
96	50:23:0040225:1965	7,99	нет	63 669	0,00%	63 669	508 715
97	50:23:0040225:1964	14,06	нет	63 669	0,00%	63 669	895 186
98	50:23:0040225:1959	7,24	нет	63 669	0,00%	63 669	460 964
99	50:23:0040225:1957	5,17	нет	63 669	0,00%	63 669	329 169
100	50:23:0040225:1955	5,03	нет	63 669	0,00%	63 669	320 255
101	50:23:0040225:1953	5,02	нет	63 669	0,00%	63 669	319 618
102	50:23:0040225:2070	7,3	нет	63 669	0,00%	63 669	464 784
103	50:23:0040225:1954	6,85	нет	63 669	0,00%	63 669	436 133
104	50:23:0040225:1956	6,23	нет	63 669	0,00%	63 669	396 658
105	50:23:0040225:1958	5,95	нет	63 669	0,00%	63 669	378 831
106	50:23:0040225:1960	6,17	нет	63 669	0,00%	63 669	392 838
107	50:23:0040225:1961	6,05	нет	63 669	0,00%	63 669	385 197
108	50:23:0040225:1962	6,61	нет	63 669	0,00%	63 669	420 852
109	50:23:0040225:2065	5,7	нет	63 669	0,00%	63 669	362 913
110	50:23:0040225:2066	6,41	нет	63 669	0,00%	63 669	408 118

№ п/п	кадастровый номер	Площадь, сот.	Индивидуальные характеристики	Стоимость за 1 сотку типового земельного участка, рублей	Корректировка на индивидуальные особенности, %	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей	Справедливая стоимость участка, рублей
111	50:23:0040225:2067	7,03	нет	63 669	0,00%	63 669	447 593
112	50:23:0040225:2068	6,45	нет	63 669	0,00%	63 669	410 665
113	50:23:0040225:2069	5,62	нет	63 669	0,00%	63 669	357 820
114	50:23:0040225:2064	8,11	нет	63 669	0,00%	63 669	516 356
115	50:23:0040225:2063	6,08	нет	63 669	0,00%	63 669	387 108
116	50:23:0040225:2062	6,12	нет	63 669	0,00%	63 669	389 654
117	50:23:0040225:2061	6,88	нет	63 669	0,00%	63 669	438 043
118	50:23:0040225:2059	7,66	нет	63 669	0,00%	63 669	487 705
119	50:23:0040225:1951	109,79	нет	64 360	0,00%	64 360	7 066 084
120	50:23:0040225:1975	281,69	ЗОП (участок представляет собой дорогу)	63 669	-97,20%	1 783	502 253

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 11.4-17 Итоговая стоимости земельных участков**

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1	50:23:0040225:1989	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	526	63 669	334 900
2	50:23:0040225:1991	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	556	63 669	354 000
3	50:23:0040225:1993	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	584	63 669	371 800
4	50:23:0040225:1996	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	574	63 669	365 500
5	50:23:0040225:1998	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	626	63 669	398 600
6	50:23:0040225:2000	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	687	63 669	437 400
7	50:23:0040225:2001	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	625	63 669	397 900
8	50:23:0040225:1999	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	655	63 669	417 000
9	50:23:0040225:1997	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	626	63 669	398 600
10	50:23:0040225:1995	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	625	63 669	397 900
11	50:23:0040225:1992	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	645	63 669	410 700
12	50:23:0040225:1990	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	601	63 669	382 700
13	50:23:0040225:2002	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	735	63 669	468 000
14	50:23:0040225:2004	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	696	63 669	443 100
15	50:23:0040225:2007	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	679	63 669	432 300
16	50:23:0040225:2009	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	693	63 669	441 200
17	50:23:0040225:2011	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	654	63 669	416 400
18	50:23:0040225:2013	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	853	63 669	543 100
19	50:23:0040225:2017	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	731	63 669	465 400
20	50:23:0040225:2018	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	645	63 669	410 700
21	50:23:0040225:2015	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	649	63 669	413 200
22	50:23:0040225:2014	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	665	63 669	423 400
23	50:23:0040225:2012	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	676	63 669	430 400

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
24	50:23:0040225:2010	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	678	63 669	431 700
25	50:23:0040225:2008	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	670	63 669	426 600
26	50:23:0040225:2006	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	694	63 669	441 900
27	50:23:0040225:2003	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	601	63 669	382 700
28	50:23:0040225:2019	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	670	63 669	426 600
29	50:23:0040225:2021	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	616	63 669	392 200
30	50:23:0040225:2023	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	624	63 669	397 300
31	50:23:0040225:2025	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	646	63 669	411 300
32	50:23:0040225:2028	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	685	63 669	436 100
33	50:23:0040225:2030	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	662	63 669	421 500
34	50:23:0040225:2032	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	651	63 669	414 500
35	50:23:0040225:2035	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	628	63 669	399 800
36	50:23:0040225:2036	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	563	63 669	358 500
37	50:23:0040225:2034	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	571	63 669	363 600
38	50:23:0040225:2033	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	578	63 669	368 000
39	50:23:0040225:2031	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	580	63 669	369 300
40	50:23:0040225:2029	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	576	63 669	366 700
41	50:23:0040225:2026	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	623	63 669	396 700
42	50:23:0040225:2024	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	610	63 669	388 400
43	50:23:0040225:2022	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	609	63 669	387 700
44	50:23:0040225:2020	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	557	63 669	354 600
45	50:23:0040225:2037	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	647	63 669	411 900
46	50:23:0040225:2040	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	642	63 669	408 800
47	50:23:0040225:2042	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	626	63 669	398 600
48	50:23:0040225:2044	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	604	63 669	384 600
49	50:23:0040225:2046	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	607	63 669	386 500
50	50:23:0040225:2048	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	612	63 669	389 700
51	50:23:0040225:2051	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	607	63 669	386 500
52	50:23:0040225:2053	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	595	63 669	378 800
53	50:23:0040225:2055	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	595	63 669	378 800
54	50:23:0040225:2057	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	644	63 669	410 000
55	50:23:0040225:2058	Московская область, г Раменское, д Тимонино,	641	63 669	408 100

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
		Российская Федераци, Раменский городской округ			
56	50:23:0040225:2056	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	599	63 669	381 400
57	50:23:0040225:2054	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	599	63 669	381 400
58	50:23:0040225:2052	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	566	63 669	360 400
59	50:23:0040225:2050	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	567	63 669	361 000
60	50:23:0040225:2047	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	579	63 669	368 600
61	50:23:0040225:2045	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	597	63 669	380 100
62	50:23:0040225:2043	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	602	63 669	383 300
63	50:23:0040225:2041	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	627	63 669	399 200
64	50:23:0040225:2039	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	575	63 669	366 100
65	50:23:0040225:1983	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	943	63 669	600 400
66	50:23:0040225:1994	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	1118	63 669	711 800
67	50:23:0040225:2005	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	1085	63 669	690 800
68	50:23:0040225:2016	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	1099	63 669	699 700
69	50:23:0040225:2027	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	1124	63 669	715 600
70	50:23:0040225:2038	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	1098	63 669	699 100
71	50:23:0040225:2049	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	1145	63 669	729 000
72	50:23:0040225:2060	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	925	63 669	588 900
73	50:23:0040225:1952	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	905	63 669	576 200
74	50:23:0040225:1963	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	1231	63 669	783 800
75	50:23:0040225:1974	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	723	63 669	460 300
76	50:23:0040225:1976	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	756	63 669	481 300
77	50:23:0040225:1977	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	564	63 669	359 100
78	50:23:0040225:1978	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	604	63 669	384 600
79	50:23:0040225:1979	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	594	63 669	378 200
80	50:23:0040225:1980	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	659	63 669	419 600
81	50:23:0040225:1981	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	610	63 669	388 400
82	50:23:0040225:1982	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	704	63 669	448 200
83	50:23:0040225:1984	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	728	63 669	463 500
84	50:23:0040225:1985	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	854	63 669	543 700
85	50:23:0040225:1986	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	954	63 669	607 400
86	50:23:0040225:1987	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	1024	63 669	652 000

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
87	50:23:0040225:1988	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	1004	63 669	639 200
88	50:23:0040225:1973	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	997	63 669	634 800
89	50:23:0040225:1972	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	1345	63 669	856 300
90	50:23:0040225:1971	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	906	63 669	576 800
91	50:23:0040225:1970	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	1330	63 669	846 800
92	50:23:0040225:1969	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	936	63 669	595 900
93	50:23:0040225:1968	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	723	63 669	460 300
94	50:23:0040225:1967	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	710	63 669	452 100
95	50:23:0040225:1966	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	845	63 669	538 000
96	50:23:0040225:1965	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	799	63 669	508 700
97	50:23:0040225:1964	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	1406	63 669	895 200
98	50:23:0040225:1959	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	724	63 669	461 000
99	50:23:0040225:1957	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	517	63 669	329 200
100	50:23:0040225:1955	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	503	63 669	320 300
101	50:23:0040225:1953	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	502	63 669	319 600
102	50:23:0040225:2070	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	730	63 669	464 800
103	50:23:0040225:1954	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	685	63 669	436 100
104	50:23:0040225:1956	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	623	63 669	396 700
105	50:23:0040225:1958	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	595	63 669	378 800
106	50:23:0040225:1960	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	617	63 669	392 800
107	50:23:0040225:1961	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	605	63 669	385 200
108	50:23:0040225:1962	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	661	63 669	420 900
109	50:23:0040225:2065	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	570	63 669	362 900
110	50:23:0040225:2066	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	641	63 669	408 100
111	50:23:0040225:2067	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	703	63 669	447 600
112	50:23:0040225:2068	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	645	63 669	410 700
113	50:23:0040225:2069	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	562	63 669	357 800
114	50:23:0040225:2064	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	811	63 669	516 400
115	50:23:0040225:2063	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	608	63 669	387 100
116	50:23:0040225:2062	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	612	63 669	389 700
117	50:23:0040225:2061	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	688	63 669	438 000
118	50:23:0040225:2059	Московская область, г Раменское, д Тимонино,	766	63 669	487 700



№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
		Российская Федераци, Раменский городской округ			
119	50:23:0040225:1951	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	10979	64 360	7 066 100
120	50:23:0040225:1975	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федераци, Раменский городской округ	28169	1 783	502 300

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

№ п/п	кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	50:23:0040225:1989	Не применялся	334 899	Не применялся
2	50:23:0040225:1991	Не применялся	354 000	Не применялся
3	50:23:0040225:1993	Не применялся	371 827	Не применялся
4	50:23:0040225:1996	Не применялся	365 460	Не применялся
5	50:23:0040225:1998	Не применялся	398 568	Не применялся
6	50:23:0040225:2000	Не применялся	437 406	Не применялся
7	50:23:0040225:2001	Не применялся	397 931	Не применялся
8	50:23:0040225:1999	Не применялся	417 032	Не применялся
9	50:23:0040225:1997	Не применялся	398 568	Не применялся
10	50:23:0040225:1995	Не применялся	397 931	Не применялся
11	50:23:0040225:1992	Не применялся	410 665	Не применялся
12	50:23:0040225:1990	Не применялся	382 651	Не применялся
13	50:23:0040225:2002	Не применялся	467 967	Не применялся
14	50:23:0040225:2004	Не применялся	443 136	Не применялся
15	50:23:0040225:2007	Не применялся	432 313	Не применялся
16	50:23:0040225:2009	Не применялся	441 226	Не применялся
17	50:23:0040225:2011	Не применялся	416 395	Не применялся
18	50:23:0040225:2013	Не применялся	543 097	Не применялся
19	50:23:0040225:2017	Не применялся	465 420	Не применялся
20	50:23:0040225:2018	Не применялся	410 665	Не применялся
21	50:23:0040225:2015	Не применялся	413 212	Не применялся
22	50:23:0040225:2014	Не применялся	423 399	Не применялся
23	50:23:0040225:2012	Не применялся	430 402	Не применялся
24	50:23:0040225:2010	Не применялся	431 676	Не применялся
25	50:23:0040225:2008	Не применялся	426 582	Не применялся
26	50:23:0040225:2006	Не применялся	441 863	Не применялся
27	50:23:0040225:2003	Не применялся	382 651	Не применялся
28	50:23:0040225:2019	Не применялся	426 582	Не применялся
29	50:23:0040225:2021	Не применялся	392 201	Не применялся
30	50:23:0040225:2023	Не применялся	397 295	Не применялся
31	50:23:0040225:2025	Не применялся	411 302	Не применялся
32	50:23:0040225:2028	Не применялся	436 133	Не применялся
33	50:23:0040225:2030	Не применялся	421 489	Не применялся
34	50:23:0040225:2032	Не применялся	414 485	Не применялся
35	50:23:0040225:2035	Не применялся	399 841	Не применялся
36	50:23:0040225:2036	Не применялся	358 456	Не применялся
37	50:23:0040225:2034	Не применялся	363 550	Не применялся
38	50:23:0040225:2033	Не применялся	368 007	Не применялся
39	50:23:0040225:2031	Не применялся	369 280	Не применялся

№ п/п	кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
40	50:23:0040225:2029	Не применялся	366 733	Не применялся
41	50:23:0040225:2026	Не применялся	396 658	Не применялся
42	50:23:0040225:2024	Не применялся	388 381	Не применялся
43	50:23:0040225:2022	Не применялся	387 744	Не применялся
44	50:23:0040225:2020	Не применялся	354 636	Не применялся
45	50:23:0040225:2037	Не применялся	411 938	Не применялся
46	50:23:0040225:2040	Не применялся	408 755	Не применялся
47	50:23:0040225:2042	Не применялся	398 568	Не применялся
48	50:23:0040225:2044	Не применялся	384 561	Не применялся
49	50:23:0040225:2046	Не применялся	386 471	Не применялся
50	50:23:0040225:2048	Не применялся	389 654	Не применялся
51	50:23:0040225:2051	Не применялся	386 471	Не применялся
52	50:23:0040225:2053	Не применялся	378 831	Не применялся
53	50:23:0040225:2055	Не применялся	378 831	Не применялся
54	50:23:0040225:2057	Не применялся	410 028	Не применялся
55	50:23:0040225:2058	Не применялся	408 118	Не применялся
56	50:23:0040225:2056	Не применялся	381 377	Не применялся
57	50:23:0040225:2054	Не применялся	381 377	Не применялся
58	50:23:0040225:2052	Не применялся	360 367	Не применялся
59	50:23:0040225:2050	Не применялся	361 003	Не применялся
60	50:23:0040225:2047	Не применялся	368 644	Не применялся
61	50:23:0040225:2045	Не применялся	380 104	Не применялся
62	50:23:0040225:2043	Не применялся	383 287	Не применялся
63	50:23:0040225:2041	Не применялся	399 205	Не применялся
64	50:23:0040225:2039	Не применялся	366 097	Не применялся
65	50:23:0040225:1983	Не применялся	600 399	Не применялся
66	50:23:0040225:1994	Не применялся	711 819	Не применялся
67	50:23:0040225:2005	Не применялся	690 809	Не применялся
68	50:23:0040225:2016	Не применялся	699 722	Не применялся
69	50:23:0040225:2027	Не применялся	715 640	Не применялся
70	50:23:0040225:2038	Не применялся	699 086	Не применялся
71	50:23:0040225:2049	Не применялся	729 010	Не применялся
72	50:23:0040225:2060	Не применялся	588 938	Не применялся
73	50:23:0040225:1952	Не применялся	576 204	Не применялся
74	50:23:0040225:1963	Не применялся	783 765	Не применялся
75	50:23:0040225:1974	Не применялся	460 327	Не применялся
76	50:23:0040225:1976	Не применялся	481 338	Не применялся
77	50:23:0040225:1977	Не применялся	359 093	Не применялся
78	50:23:0040225:1978	Не применялся	384 561	Не применялся
79	50:23:0040225:1979	Не применялся	378 194	Не применялся
80	50:23:0040225:1980	Не применялся	419 579	Не применялся
81	50:23:0040225:1981	Не применялся	388 381	Не применялся
82	50:23:0040225:1982	Не применялся	448 230	Не применялся
83	50:23:0040225:1984	Не применялся	463 510	Не применялся
84	50:23:0040225:1985	Не применялся	543 733	Не применялся
85	50:23:0040225:1986	Не применялся	607 402	Не применялся
86	50:23:0040225:1987	Не применялся	651 971	Не применялся
87	50:23:0040225:1988	Не применялся	639 237	Не применялся
88	50:23:0040225:1973	Не применялся	634 780	Не применялся
89	50:23:0040225:1972	Не применялся	856 348	Не применялся
90	50:23:0040225:1971	Не применялся	576 841	Не применялся
91	50:23:0040225:1970	Не применялся	846 798	Не применялся
92	50:23:0040225:1969	Не применялся	595 942	Не применялся
93	50:23:0040225:1968	Не применялся	460 327	Не применялся
94	50:23:0040225:1967	Не применялся	452 050	Не применялся
95	50:23:0040225:1966	Не применялся	538 003	Не применялся
96	50:23:0040225:1965	Не применялся	508 715	Не применялся
97	50:23:0040225:1964	Не применялся	895 186	Не применялся
98	50:23:0040225:1959	Не применялся	460 964	Не применялся
99	50:23:0040225:1957	Не применялся	329 169	Не применялся



№ п/п	кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
100	50:23:0040225:1955	Не применялся	320 255	Не применялся
101	50:23:0040225:1953	Не применялся	319 618	Не применялся
102	50:23:0040225:2070	Не применялся	464 784	Не применялся
103	50:23:0040225:1954	Не применялся	436 133	Не применялся
104	50:23:0040225:1956	Не применялся	396 658	Не применялся
105	50:23:0040225:1958	Не применялся	378 831	Не применялся
106	50:23:0040225:1960	Не применялся	392 838	Не применялся
107	50:23:0040225:1961	Не применялся	385 197	Не применялся
108	50:23:0040225:1962	Не применялся	420 852	Не применялся
109	50:23:0040225:2065	Не применялся	362 913	Не применялся
110	50:23:0040225:2066	Не применялся	408 118	Не применялся
111	50:23:0040225:2067	Не применялся	447 593	Не применялся
112	50:23:0040225:2068	Не применялся	410 665	Не применялся
113	50:23:0040225:2069	Не применялся	357 820	Не применялся
114	50:23:0040225:2064	Не применялся	516 356	Не применялся
115	50:23:0040225:2063	Не применялся	387 108	Не применялся
116	50:23:0040225:2062	Не применялся	389 654	Не применялся
117	50:23:0040225:2061	Не применялся	438 043	Не применялся
118	50:23:0040225:2059	Не применялся	487 705	Не применялся
119	50:23:0040225:1951	Не применялся	7 066 084	Не применялся
120	50:23:0040225:1975	Не применялся	502 253	Не применялся

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

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

**61 079 200 (Шестьдесят один миллион семьдесят девять тысяч двести) рублей, не облагается НДС<sup>11</sup>**

<sup>11</sup> В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.



### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**61 079 200 (Шестьдесят один миллион семьдесят девять тысяч двести) рублей, не облагается НДС<sup>12</sup>**

В том числе,

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1	50:23:0040225:1989	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	526	334 900
2	50:23:0040225:1991	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	556	354 000
3	50:23:0040225:1993	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	584	371 800
4	50:23:0040225:1996	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	574	365 500
5	50:23:0040225:1998	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	626	398 600
6	50:23:0040225:2000	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	687	437 400
7	50:23:0040225:2001	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	625	397 900
8	50:23:0040225:1999	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	655	417 000
9	50:23:0040225:1997	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	626	398 600
10	50:23:0040225:1995	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	625	397 900
11	50:23:0040225:1992	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	645	410 700
12	50:23:0040225:1990	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	601	382 700
13	50:23:0040225:2002	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	735	468 000
14	50:23:0040225:2004	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	696	443 100
15	50:23:0040225:2007	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	679	432 300
16	50:23:0040225:2009	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	693	441 200
17	50:23:0040225:2011	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	654	416 400
18	50:23:0040225:2013	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	853	543 100
19	50:23:0040225:2017	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	731	465 400
20	50:23:0040225:2018	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	645	410 700
21	50:23:0040225:2015	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	649	413 200
22	50:23:0040225:2014	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	665	423 400
23	50:23:0040225:2012	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	676	430 400
24	50:23:0040225:2010	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	678	431 700
25	50:23:0040225:2008	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	670	426 600
26	50:23:0040225:2006	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	694	441 900

<sup>12</sup> В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.



№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
27	50:23:0040225:2003	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	601	382 700
28	50:23:0040225:2019	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	670	426 600
29	50:23:0040225:2021	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	616	392 200
30	50:23:0040225:2023	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	624	397 300
31	50:23:0040225:2025	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	646	411 300
32	50:23:0040225:2028	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	685	436 100
33	50:23:0040225:2030	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	662	421 500
34	50:23:0040225:2032	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	651	414 500
35	50:23:0040225:2035	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	628	399 800
36	50:23:0040225:2036	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	563	358 500
37	50:23:0040225:2034	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	571	363 600
38	50:23:0040225:2033	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	578	368 000
39	50:23:0040225:2031	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	580	369 300
40	50:23:0040225:2029	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	576	366 700
41	50:23:0040225:2026	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	623	396 700
42	50:23:0040225:2024	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	610	388 400
43	50:23:0040225:2022	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	609	387 700
44	50:23:0040225:2020	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	557	354 600
45	50:23:0040225:2037	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	647	411 900
46	50:23:0040225:2040	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	642	408 800
47	50:23:0040225:2042	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	626	398 600
48	50:23:0040225:2044	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	604	384 600
49	50:23:0040225:2046	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	607	386 500
50	50:23:0040225:2048	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	612	389 700
51	50:23:0040225:2051	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	607	386 500
52	50:23:0040225:2053	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	595	378 800
53	50:23:0040225:2055	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	595	378 800
54	50:23:0040225:2057	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	644	410 000
55	50:23:0040225:2058	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	641	408 100
56	50:23:0040225:2056	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	599	381 400
57	50:23:0040225:2054	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	599	381 400
58	50:23:0040225:2052	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	566	360 400
59	50:23:0040225:2050	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	567	361 000

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
		Федерация, Раменский городской округ		
60	50:23:0040225:2047	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	579	368 600
61	50:23:0040225:2045	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	597	380 100
62	50:23:0040225:2043	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	602	383 300
63	50:23:0040225:2041	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	627	399 200
64	50:23:0040225:2039	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	575	366 100
65	50:23:0040225:1983	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	943	600 400
66	50:23:0040225:1994	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1118	711 800
67	50:23:0040225:2005	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1085	690 800
68	50:23:0040225:2016	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1099	699 700
69	50:23:0040225:2027	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1124	715 600
70	50:23:0040225:2038	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1098	699 100
71	50:23:0040225:2049	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1145	729 000
72	50:23:0040225:2060	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	925	588 900
73	50:23:0040225:1952	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	905	576 200
74	50:23:0040225:1963	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1231	783 800
75	50:23:0040225:1974	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	723	460 300
76	50:23:0040225:1976	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	756	481 300
77	50:23:0040225:1977	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	564	359 100
78	50:23:0040225:1978	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	604	384 600
79	50:23:0040225:1979	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	594	378 200
80	50:23:0040225:1980	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	659	419 600
81	50:23:0040225:1981	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	610	388 400
82	50:23:0040225:1982	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	704	448 200
83	50:23:0040225:1984	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	728	463 500
84	50:23:0040225:1985	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	854	543 700
85	50:23:0040225:1986	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	954	607 400
86	50:23:0040225:1987	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1024	652 000
87	50:23:0040225:1988	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1004	639 200
88	50:23:0040225:1973	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	997	634 800
89	50:23:0040225:1972	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1345	856 300
90	50:23:0040225:1971	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	906	576 800
91	50:23:0040225:1970	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1330	846 800



№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
92	50:23:0040225:1969	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	936	595 900
93	50:23:0040225:1968	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	723	460 300
94	50:23:0040225:1967	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	710	452 100
95	50:23:0040225:1966	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	845	538 000
96	50:23:0040225:1965	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	799	508 700
97	50:23:0040225:1964	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	1406	895 200
98	50:23:0040225:1959	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	724	461 000
99	50:23:0040225:1957	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	517	329 200
100	50:23:0040225:1955	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	503	320 300
101	50:23:0040225:1953	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	502	319 600
102	50:23:0040225:2070	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	730	464 800
103	50:23:0040225:1954	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	685	436 100
104	50:23:0040225:1956	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	623	396 700
105	50:23:0040225:1958	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	595	378 800
106	50:23:0040225:1960	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	617	392 800
107	50:23:0040225:1961	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	605	385 200
108	50:23:0040225:1962	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	661	420 900
109	50:23:0040225:2065	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	570	362 900
110	50:23:0040225:2066	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	641	408 100
111	50:23:0040225:2067	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	703	447 600
112	50:23:0040225:2068	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	645	410 700
113	50:23:0040225:2069	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	562	357 800
114	50:23:0040225:2064	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	811	516 400
115	50:23:0040225:2063	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	608	387 100
116	50:23:0040225:2062	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	612	389 700
117	50:23:0040225:2061	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	688	438 000
118	50:23:0040225:2059	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	766	487 700
119	50:23:0040225:1951	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	10979	7 066 100
120	50:23:0040225:1975	Московская область, г Раменское, д Тимонино, Российская Федерация, Раменский городской округ	28169	502 300

### 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.



## 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 30.12.2015 г.

### **2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

1. «Справочник расчетных корректировок. СРК-2020» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 20120 г.
2. ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г.

### **3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Интернет-сайты:

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



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









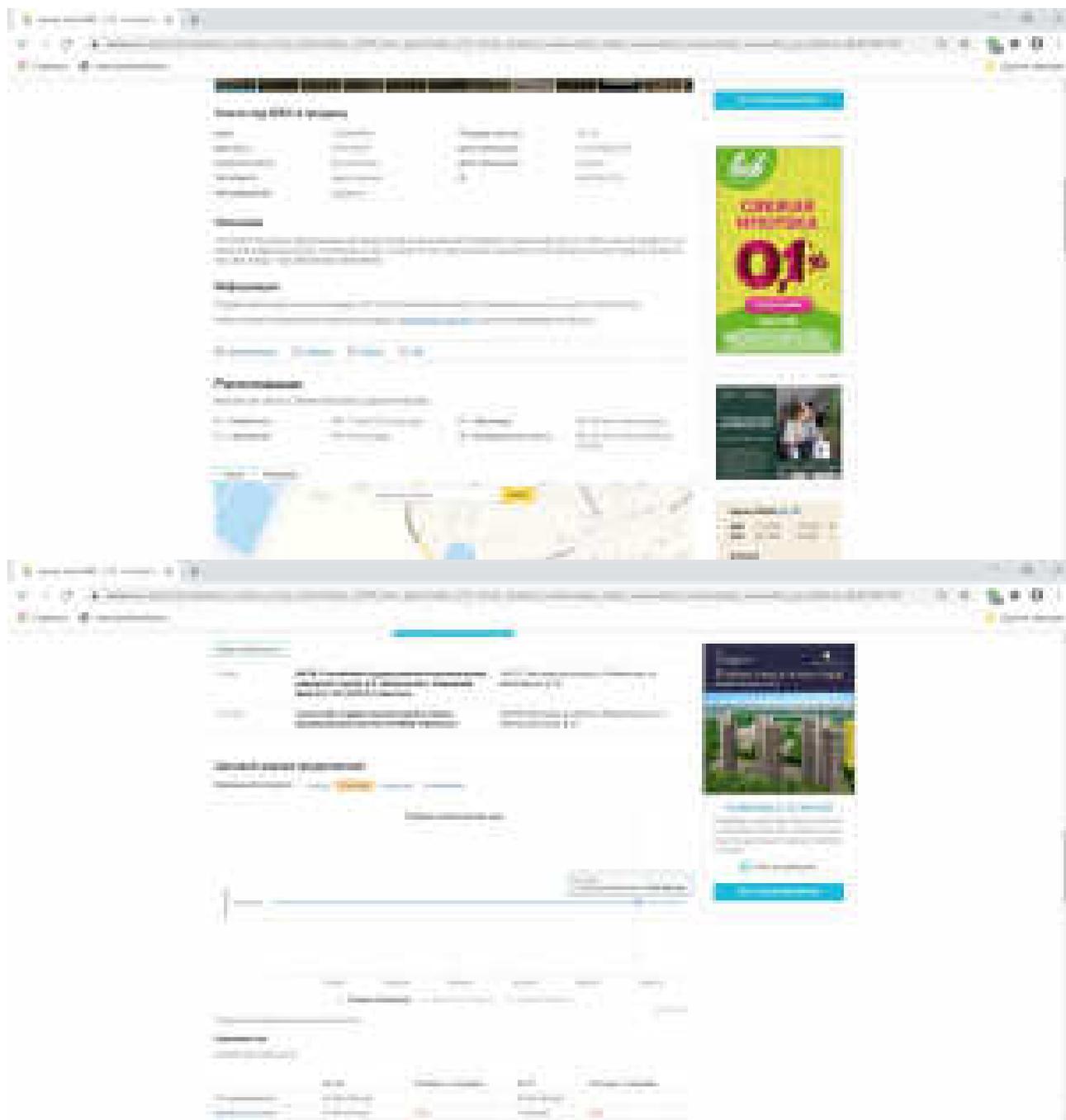
<p>СООБЩЕНИЕ ОБ ИТОГАХ РАБОТЫ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ЗАДАЧИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ АУДИТА СЛУЖЕБНЫХ ДОКУМЕНТОВ (СЛУЖЕБНЫХ ДОКУМЕНТОВ) КОМПАНИИ «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ»</p> <p>Исполнитель: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ»</p> <p>Адрес: 125040, Москва, ул. Давыдовская, д. 11, стр. 1</p> <p>Исх. № 083/20 от 27.07.2020 г.</p>	<p>Объект аудита: Служебные документы ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ»</p> <p>Цели аудита: Проверка достоверности и полноты информации, содержащейся в служебных документах ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ».</p> <p>Методы аудита: Проверка документов, интервьюирование сотрудников ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ», анализ документов.</p> <p>Объем аудита: Проверка служебных документов ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ» за период с 01.01.2020 по 31.06.2020 г.</p> <p>Результаты аудита: В ходе аудита выявлены следующие недостатки: 1) отсутствие у ряда сотрудников ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ» должностных инструкций; 2) наличие в служебных документах ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ» ошибок при оформлении документов; 3) отсутствие у ряда сотрудников ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ» необходимых документов для оформления документов.</p> <p>Рекомендации: 1) обеспечить наличие у всех сотрудников ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ» должностных инструкций; 2) обеспечить соблюдение правил оформления документов ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ»; 3) обеспечить наличие у всех сотрудников ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ» необходимых документов для оформления документов.</p> <p>Подпись: _____</p> <p>М.П. _____</p>
---	---

<p>СООБЩЕНИЕ ОБ ИТОГАХ РАБОТЫ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ЗАДАЧИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ АУДИТА СЛУЖЕБНЫХ ДОКУМЕНТОВ (СЛУЖЕБНЫХ ДОКУМЕНТОВ) КОМПАНИИ «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ»</p> <p>Исполнитель: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ»</p> <p>Адрес: 125040, Москва, ул. Давыдовская, д. 11, стр. 1</p> <p>Исх. № 083/20 от 27.07.2020 г.</p>	<p>Объект аудита: Служебные документы ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ»</p> <p>Цели аудита: Проверка достоверности и полноты информации, содержащейся в служебных документах ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ».</p> <p>Методы аудита: Проверка документов, интервьюирование сотрудников ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ», анализ документов.</p> <p>Объем аудита: Проверка служебных документов ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ» за период с 01.01.2020 по 31.06.2020 г.</p> <p>Результаты аудита: В ходе аудита выявлены следующие недостатки: 1) отсутствие у ряда сотрудников ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ» должностных инструкций; 2) наличие в служебных документах ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ» ошибок при оформлении документов; 3) отсутствие у ряда сотрудников ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ» необходимых документов для оформления документов.</p> <p>Рекомендации: 1) обеспечить наличие у всех сотрудников ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ» должностных инструкций; 2) обеспечить соблюдение правил оформления документов ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ»; 3) обеспечить наличие у всех сотрудников ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ» необходимых документов для оформления документов.</p> <p>Подпись: _____</p> <p>М.П. _____</p>
---	---

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

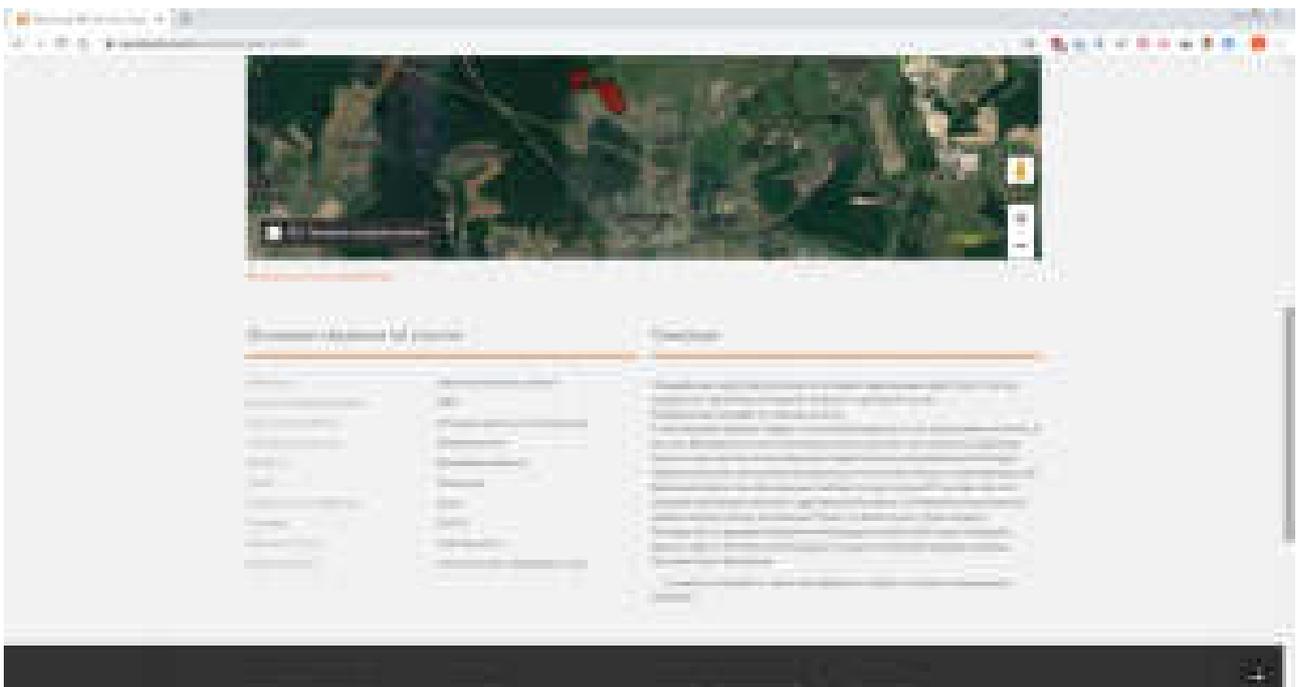
*Аналоги для участков площадью более 100 соток*

*Аналог №1*



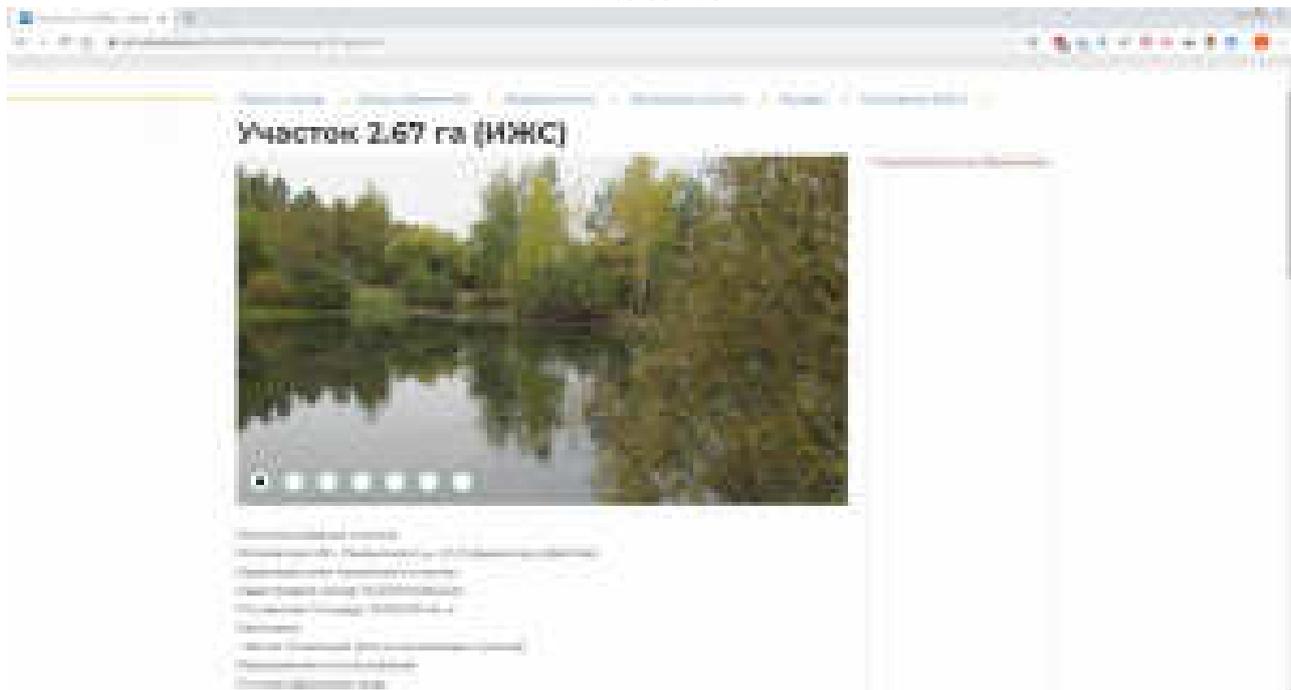


**Аналог №2**





**Аналог №3**





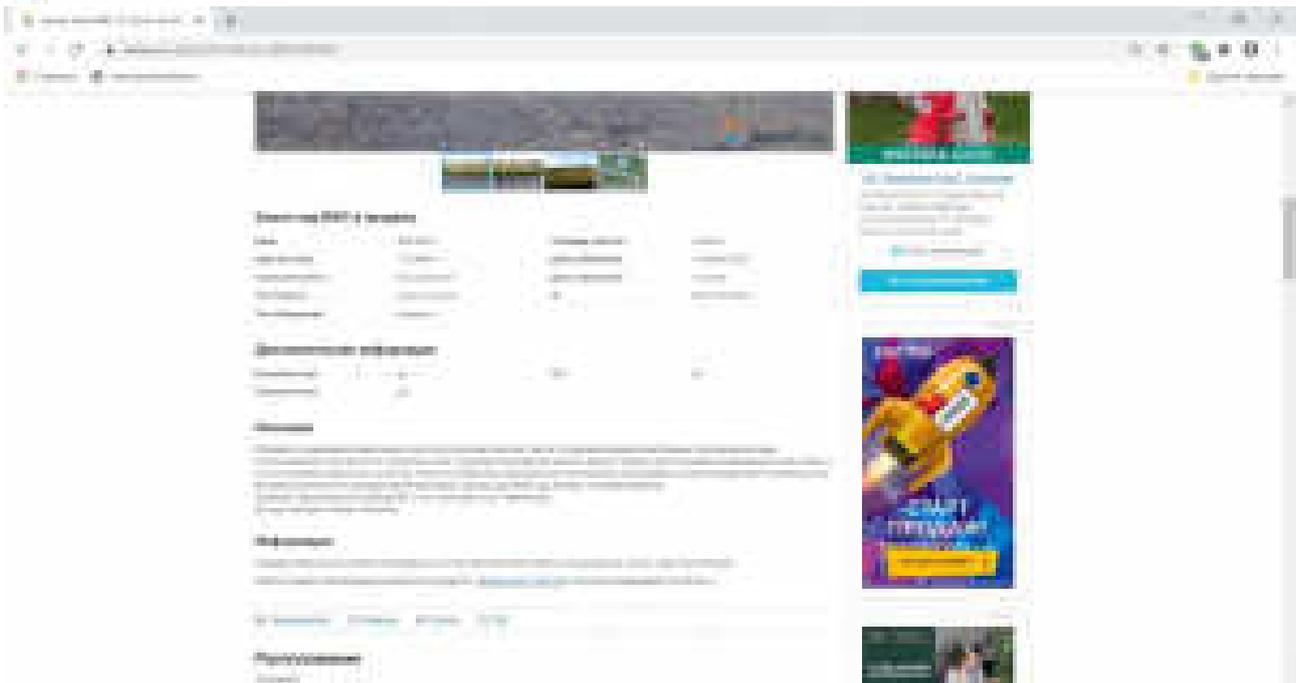
**Аналоги для участков площадью до 15 соток**

**Аналог №1**

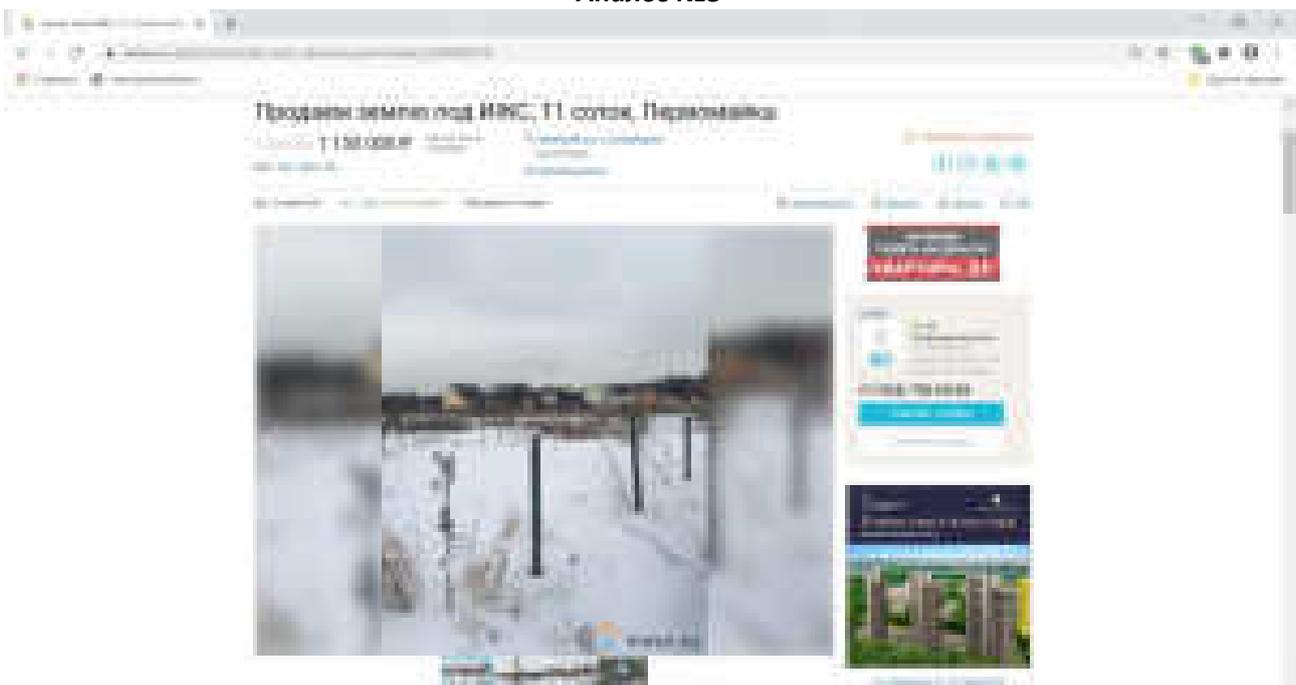


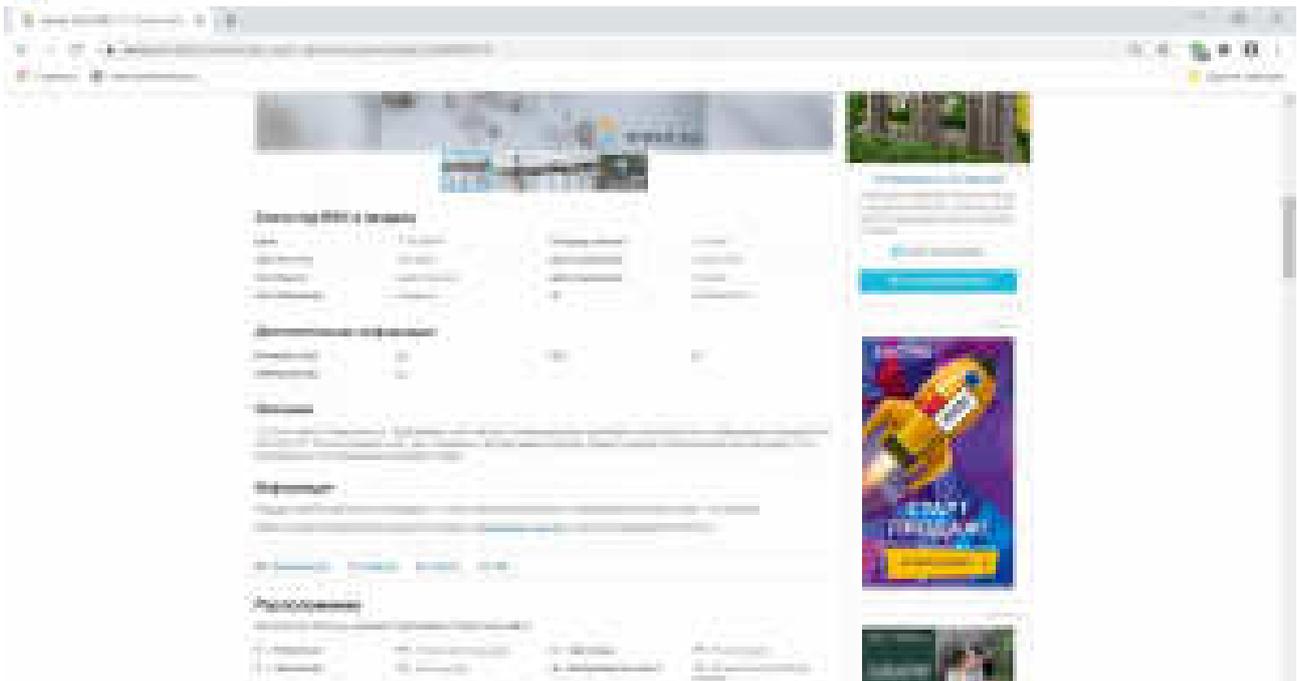
**Аналог №2**





Аналог №3













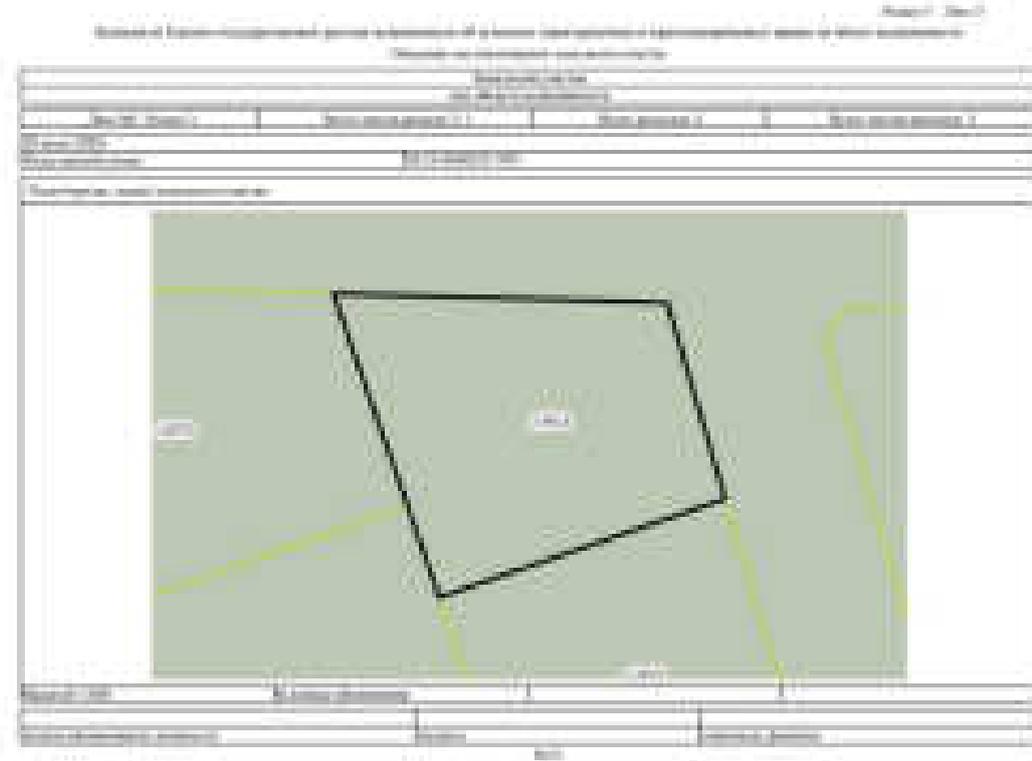


Схема земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Объект недвижимости: Земельный участок, кадастровый номер: 50:08/003/2019/001/001/001/001/001/001/001

Исходный документ: Проект межевания территории, утвержденный решением № 21/03/2019 от 20.03.2019 г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 14/001/2019/001/001/001/001/001/001/001

Выявлено: 1 объект недвижимости

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Земельный налог	Налог на имущество физических лиц	Налог на имущество организаций	Налог на прибыль организаций	Налог на добавленную стоимость	Налог на доходы физических лиц	Налог на доходы организаций	Налог на имущество физических лиц	Налог на имущество организаций	Налог на прибыль организаций	Налог на добавленную стоимость	Налог на доходы физических лиц	Налог на доходы организаций
1	Земельный участок	50:08/003/2019/001/001/001/001/001/001/001	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000









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

Table with 4 columns: № документа, Вид документа, Дата документа, Вид документа. It contains detailed information about the property and its registration.

Table with 3 columns: № документа, Вид документа, Дата документа.

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

Table with 4 columns: № документа, Вид документа, Дата документа, Вид документа. Below the table is a map showing a property boundary in green with a black outline and the number '000' inside.



Титульный лист (информация об объекте оценки)

Наименование объекта оценки: [наименование объекта]

История изменений (информация об объекте оценки)

Дата внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости: [дата]

№ п/п	Содержание изменений	Дата внесения изменений	Выполнено
1	Оформление права собственности на объект оценки	20.07.2020	да
2	...	...	...

Итого	[значение]	[значение]
-------	------------	------------

Титульный лист (информация об объекте оценки)

№ п/п	Содержание изменений	Дата внесения изменений	Выполнено
1	Оформление права собственности на объект оценки	20.07.2020	да
2	...	...	...

Итого	[значение]	[значение]
-------	------------	------------







Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Лист 1 из 1

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	
в рублях	
Содержание	Сумма
Активы	
1. Нематериальные активы	
2. Материальные активы	
3. Финансовые активы	
4. Прочие активы	
Пассивы	
1. Резервы	
2. Обязательства перед кредиторами	
3. Обязательства перед участниками (акционерами) организации	
4. Прочие обязательства	
Итого	

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	Сумма	Сумма
---	-------	-------

Лист 2 из 2

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	
в рублях	
Содержание	Сумма
Активы	
1. Нематериальные активы	
2. Материальные активы	
3. Финансовые активы	
4. Прочие активы	
Пассивы	
1. Резервы	
2. Обязательства перед кредиторами	
3. Обязательства перед участниками (акционерами) организации	
4. Прочие обязательства	
Итого	

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	Сумма	Сумма
---	-------	-------







Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Лист 1 из 1

Сводный баланс	
на 31.07.2020 г.	
Содержание	Сумма
Активы:	
1. Нематериальные активы	0,00
2. Материальные активы	0,00
3. Финансовые активы	0,00
4. Дебиторская задолженность	0,00
5. Прочие активы	0,00
Итого	0,00
Пассивы:	
1. Собственный капитал	0,00
2. Заемный капитал	0,00
3. Прочие пассивы	0,00
Итого	0,00

Сводный баланс	0,00	0,00
----------------	------	------

Лист 2 из 2

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс	
на 31.07.2020 г.	
Содержание	Сумма
Активы:	
1. Нематериальные активы	0,00
2. Материальные активы	0,00
3. Финансовые активы	0,00
4. Дебиторская задолженность	0,00
5. Прочие активы	0,00
Итого	0,00
Пассивы:	
1. Собственный капитал	0,00
2. Заемный капитал	0,00
3. Прочие пассивы	0,00
Итого	0,00

Сводный баланс	0,00	0,00
----------------	------	------







**Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)**

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)

**Состояние на 31.07.2020 (состояние на 01.08.2020)**

В тысячах рублей (состояние на 31.07.2020)

Рубль (1 руб.)

Состояние на 31.07.2020		Состояние на 01.08.2020	
Актив	Пассив	Актив	Пассив
<b>Актив</b>			
Итого актив			
<b>Пассив</b>			
Итого пассив			

Состояние на 31.07.2020	Состояние на 01.08.2020
-------------------------	-------------------------

Рубль (1 руб.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)

**Состояние на 31.07.2020 (состояние на 01.08.2020)**

В тысячах рублей (состояние на 31.07.2020)

Рубль (1 руб.)

Состояние на 31.07.2020		Состояние на 01.08.2020	
Актив	Пассив	Актив	Пассив
<b>Актив</b>			
Итого актив			
<b>Пассив</b>			
Итого пассив			

Состояние на 31.07.2020	Состояние на 01.08.2020
-------------------------	-------------------------







**Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.**

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г. в рублях (сумма в тысячах рублей)

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.

Лист 1 из 1

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.	
в тысячах рублей	
Составляющие	Сумма
Активы	
Итого активы	1000000
Пассивы	
Итого пассивы	1000000

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.	1000000	1000000
--	---------	---------

Лист 2 из 2

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г. в рублях (сумма в тысячах рублей)

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.	
в тысячах рублей	
Составляющие	Сумма
Активы	
Итого активы	1000000
Пассивы	
Итого пассивы	1000000

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.	1000000	1000000
--	---------	---------







**Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)**

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)

Состояние на 31.07.2020 (состояние на 01.08.2020)

В тысячах рублей (тысячи рублей)

Лист 1 из 1

Состояние на 31.07.2020		Состояние на 01.08.2020	
Актив	Пассив	Актив	Пассив
<b>Актив</b>			
1. Основные средства		1. Основные средства	
2. Нематериальные активы		2. Нематериальные активы	
3. Финансовые активы		3. Финансовые активы	
4. Прочие активы		4. Прочие активы	
<b>Итого</b>		<b>Итого</b>	
<b>Пассив</b>			
5. Капитал и резервы		5. Капитал и резервы	
6. Долговые обязательства		6. Долговые обязательства	
7. Прочие обязательства		7. Прочие обязательства	
<b>Итого</b>		<b>Итого</b>	

Состояние на 31.07.2020	Итого	Состояние на 01.08.2020
-------------------------	-------	-------------------------

Лист 2 из 2

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)

Состояние на 31.07.2020 (состояние на 01.08.2020)

Состояние на 31.07.2020		Состояние на 01.08.2020	
Актив	Пассив	Актив	Пассив
<b>Актив</b>			
1. Основные средства		1. Основные средства	
2. Нематериальные активы		2. Нематериальные активы	
3. Финансовые активы		3. Финансовые активы	
4. Прочие активы		4. Прочие активы	
<b>Итого</b>		<b>Итого</b>	
<b>Пассив</b>			
5. Капитал и резервы		5. Капитал и резервы	
6. Долговые обязательства		6. Долговые обязательства	
7. Прочие обязательства		7. Прочие обязательства	
<b>Итого</b>		<b>Итого</b>	

Состояние на 31.07.2020	Итого	Состояние на 01.08.2020
-------------------------	-------	-------------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, кадастровый номер которого указан в листе сведений об объекте недвижимости

Объект недвижимости: Земельный участок

Кадастровый номер: 50:08/010/2020/003/001/001/001/001

Адрес: 50:08/010/2020/003/001/001/001/001

Сведения об объекте недвижимости	
Элемент	Содержание
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08/010/2020/003/001/001/001/001
Адрес	50:08/010/2020/003/001/001/001/001
Классификация	Земельный участок
Сведения об объекте недвижимости	
Кадастровый номер	50:08/010/2020/003/001/001/001/001
Адрес	50:08/010/2020/003/001/001/001/001
Классификация	Земельный участок





Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)

Состояние на 31.07.2020

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)

Лист 1 из 1

Состояние на 31.07.2020	
Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)	
Код	Наименование
010	Итого
020	Активы
021	Итого
030	Пассив
031	Итого
040	Итого
050	Итого
060	Итого
070	Итого
080	Итого
090	Итого
100	Итого
110	Итого
120	Итого
130	Итого
140	Итого
150	Итого
160	Итого
170	Итого
180	Итого
190	Итого
200	Итого
210	Итого
220	Итого
230	Итого
240	Итого
250	Итого
260	Итого
270	Итого
280	Итого
290	Итого
300	Итого
310	Итого
320	Итого
330	Итого
340	Итого
350	Итого
360	Итого
370	Итого
380	Итого
390	Итого
400	Итого
410	Итого
420	Итого
430	Итого
440	Итого
450	Итого
460	Итого
470	Итого
480	Итого
490	Итого
500	Итого
510	Итого
520	Итого
530	Итого
540	Итого
550	Итого
560	Итого
570	Итого
580	Итого
590	Итого
600	Итого
610	Итого
620	Итого
630	Итого
640	Итого
650	Итого
660	Итого
670	Итого
680	Итого
690	Итого
700	Итого
710	Итого
720	Итого
730	Итого
740	Итого
750	Итого
760	Итого
770	Итого
780	Итого
790	Итого
800	Итого
810	Итого
820	Итого
830	Итого
840	Итого
850	Итого
860	Итого
870	Итого
880	Итого
890	Итого
900	Итого
910	Итого
920	Итого
930	Итого
940	Итого
950	Итого
960	Итого
970	Итого
980	Итого
990	Итого
1000	Итого

Итого		
-------	--	--

Лист 2 из 2

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)

Состояние на 31.07.2020

Состояние на 31.07.2020	
Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)	
Код	Наименование
010	Итого
020	Активы
021	Итого
030	Пассив
031	Итого
040	Итого
050	Итого
060	Итого
070	Итого
080	Итого
090	Итого
100	Итого
110	Итого
120	Итого
130	Итого
140	Итого
150	Итого
160	Итого
170	Итого
180	Итого
190	Итого
200	Итого
210	Итого
220	Итого
230	Итого
240	Итого
250	Итого
260	Итого
270	Итого
280	Итого
290	Итого
300	Итого
310	Итого
320	Итого
330	Итого
340	Итого
350	Итого
360	Итого
370	Итого
380	Итого
390	Итого
400	Итого
410	Итого
420	Итого
430	Итого
440	Итого
450	Итого
460	Итого
470	Итого
480	Итого
490	Итого
500	Итого
510	Итого
520	Итого
530	Итого
540	Итого
550	Итого
560	Итого
570	Итого
580	Итого
590	Итого
600	Итого
610	Итого
620	Итого
630	Итого
640	Итого
650	Итого
660	Итого
670	Итого
680	Итого
690	Итого
700	Итого
710	Итого
720	Итого
730	Итого
740	Итого
750	Итого
760	Итого
770	Итого
780	Итого
790	Итого
800	Итого
810	Итого
820	Итого
830	Итого
840	Итого
850	Итого
860	Итого
870	Итого
880	Итого
890	Итого
900	Итого
910	Итого
920	Итого
930	Итого
940	Итого
950	Итого
960	Итого
970	Итого
980	Итого
990	Итого
1000	Итого

Итого		
-------	--	--







**Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020**

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020

**Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020**

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020

Лист 1 из 1

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020	
в рублях	
Содержание	Сумма
Активы	
Итого	0
Пассивы	
Итого	0

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020	0	0
---	---	---

Лист 2 из 2

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020

**Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020**

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020	
в рублях	
Содержание	Сумма
Активы	
Итого	0
Пассивы	
Итого	0

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020	0	0
---	---	---







**Таблица 1. Анализ факторов, влияющих на изменение объема продаж**

Критерии: факторы, влияющие на изменение объема продаж (включая факторы, влияющие на изменение объема продаж)

Сводная таблица факторов, влияющих на изменение объема продаж

В таблице указаны факторы, влияющие на изменение объема продаж

Лист 1 из 1

Сводная таблица факторов, влияющих на изменение объема продаж	
№ п/п	Факторы, влияющие на изменение объема продаж
1	Изменение цен на продукцию
2	Изменение количества проданной продукции
3	Изменение структуры продаж
4	Изменение ассортимента продукции
5	Изменение качества продукции
6	Изменение условий поставки
7	Изменение условий оплаты
8	Изменение условий доставки
9	Изменение условий обслуживания
10	Изменение условий гарантии
11	Изменение условий возврата
12	Изменение условий хранения
13	Изменение условий транспортировки
14	Изменение условий страхования
15	Изменение условий таможенного оформления
16	Изменение условий валютных операций
17	Изменение условий налогового учета
18	Изменение условий бухгалтерского учета
19	Изменение условий статистического учета
20	Изменение условий информационного обеспечения
21	Изменение условий кадрового обеспечения
22	Изменение условий материально-технического обеспечения
23	Изменение условий энергетического обеспечения
24	Изменение условий экологического обеспечения
25	Изменение условий социального обеспечения
26	Изменение условий безопасности
27	Изменение условий соблюдения законодательства
28	Изменение условий соблюдения этических норм
29	Изменение условий соблюдения корпоративной культуры
30	Изменение условий соблюдения прав потребителей
31	Изменение условий соблюдения прав конкурентов
32	Изменение условий соблюдения прав партнеров
33	Изменение условий соблюдения прав государства
34	Изменение условий соблюдения прав общества
35	Изменение условий соблюдения прав природы
36	Изменение условий соблюдения прав будущих поколений
37	Изменение условий соблюдения прав всех заинтересованных сторон

Итого факторов, влияющих на изменение объема продаж	37
---	----

Лист 2 из 2

Критерии: факторы, влияющие на изменение объема продаж (включая факторы, влияющие на изменение объема продаж)

Сводная таблица факторов, влияющих на изменение объема продаж

Сводная таблица факторов, влияющих на изменение объема продаж	
№ п/п	Факторы, влияющие на изменение объема продаж
1	Изменение цен на продукцию
2	Изменение количества проданной продукции
3	Изменение структуры продаж
4	Изменение ассортимента продукции
5	Изменение качества продукции
6	Изменение условий поставки
7	Изменение условий оплаты
8	Изменение условий доставки
9	Изменение условий обслуживания
10	Изменение условий гарантии
11	Изменение условий возврата
12	Изменение условий хранения
13	Изменение условий транспортировки
14	Изменение условий страхования
15	Изменение условий таможенного оформления
16	Изменение условий валютных операций
17	Изменение условий налогового учета
18	Изменение условий бухгалтерского учета
19	Изменение условий статистического учета
20	Изменение условий информационного обеспечения
21	Изменение условий кадрового обеспечения
22	Изменение условий материально-технического обеспечения
23	Изменение условий энергетического обеспечения
24	Изменение условий экологического обеспечения
25	Изменение условий социального обеспечения
26	Изменение условий безопасности
27	Изменение условий соблюдения законодательства
28	Изменение условий соблюдения этических норм
29	Изменение условий соблюдения корпоративной культуры
30	Изменение условий соблюдения прав потребителей
31	Изменение условий соблюдения прав конкурентов
32	Изменение условий соблюдения прав партнеров
33	Изменение условий соблюдения прав государства
34	Изменение условий соблюдения прав общества
35	Изменение условий соблюдения прав природы
36	Изменение условий соблюдения прав будущих поколений
37	Изменение условий соблюдения прав всех заинтересованных сторон

Итого факторов, влияющих на изменение объема продаж	37
---	----









Лист № 1 из 1

Сводный кадастровый план территории с границами объектов недвижимости, расположенных на территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации

(с учетом изменений от 2020 года)

Информация об объекте недвижимости			
№ п/п	№ кадастрового листа	№ кадастрового квартала	№ кадастрового округа
1	50:08:0080301:001	50:08:0080301	50:08:00803
<p>Сведения об объекте недвижимости:</p> <p>Кадастровый номер: 50:08:0080301:001</p> <p>Категория земель: «земли населенных пунктов»</p> <p>Вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»</p> <p>Сведения об объекте недвижимости, расположенном на территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации:</p> <p>№ п/п</p> <p>№ кадастрового листа</p> <p>№ кадастрового квартала</p> <p>№ кадастрового округа</p>			

Сводный кадастровый план территории с границами объектов недвижимости, расположенных на территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации

(с учетом изменений от 2020 года)

Лист № 2 из 2

Сведения об объекте недвижимости, расположенном на территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации

№ п/п

№ п/п	№ кадастрового листа	№ кадастрового квартала	№ кадастрового округа
1	50:08:0080301:001	50:08:0080301	50:08:00803
<p>Сведения об объекте недвижимости:</p> <p>Кадастровый номер: 50:08:0080301:001</p> <p>Категория земель: «земли населенных пунктов»</p> <p>Вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»</p> <p>Сведения об объекте недвижимости, расположенном на территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации:</p> <p>№ п/п</p> <p>№ кадастрового листа</p> <p>№ кадастрового квартала</p> <p>№ кадастрового округа</p>			







Сводный кадастровый план территории (СвКПТ) - кадастровый план территории (КПТ)

Объект недвижимости (ФГИС - Единый государственный реестр недвижимости): [text]

Формат: A4 (1) (1)

Исходные материалы (ИМ) - материалы, используемые при создании кадастрового плана территории (КПТ)

№ п/п	Наименование материала	Дата	Источники
1	Исходные материалы (ИМ) - материалы, используемые при создании кадастрового плана территории (КПТ)	[text]	[text]
2	[text]	[text]	[text]
3	[text]	[text]	[text]
4	[text]	[text]	[text]
5	[text]	[text]	[text]
6	[text]	[text]	[text]
7	[text]	[text]	[text]
8	[text]	[text]	[text]
9	[text]	[text]	[text]
10	[text]	[text]	[text]
11	[text]	[text]	[text]
12	[text]	[text]	[text]
13	[text]	[text]	[text]
14	[text]	[text]	[text]
15	[text]	[text]	[text]
16	[text]	[text]	[text]
17	[text]	[text]	[text]
18	[text]	[text]	[text]
19	[text]	[text]	[text]
20	[text]	[text]	[text]

Дата: [text]

Масштаб: [text]





**Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020**

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020

Лист 1 из 1

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020	
Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020	
Содержание	Сумма
Активы	
Итого	
Пассивы	
Итого	

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020	Сумма	Сумма
---	-------	-------

Лист 2 из 2

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020	
Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020	
Содержание	Сумма
Активы	
Итого	
Пассивы	
Итого	

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020	Сумма	Сумма
---	-------	-------







**Сводный баланс (сальдо) на 31.07.2020 г.**

Сводный баланс (сальдо) на 31.07.2020 г. в рублях (сумма в тысячах рублей)

**Сводный баланс (сальдо) на 31.07.2020 г.**

Сводный баланс (сальдо) на 31.07.2020 г. в рублях (сумма в тысячах рублей)

Лист 1 из 1

Сводный баланс (сальдо) на 31.07.2020 г.	
в рублях (сумма в тысячах рублей)	
Счет	Сальдо
010	1000000
020	2000000
030	3000000
040	4000000
050	5000000
060	6000000
070	7000000
080	8000000
090	9000000
100	10000000
110	11000000
120	12000000
130	13000000
140	14000000
150	15000000
160	16000000
170	17000000
180	18000000
190	19000000
200	20000000
210	21000000
220	22000000
230	23000000
240	24000000
250	25000000
260	26000000
270	27000000
280	28000000
290	29000000
300	30000000
310	31000000
320	32000000
330	33000000
340	34000000
350	35000000
360	36000000
370	37000000
380	38000000
390	39000000
400	40000000
410	41000000
420	42000000
430	43000000
440	44000000
450	45000000
460	46000000
470	47000000
480	48000000
490	49000000
500	50000000
510	51000000
520	52000000
530	53000000
540	54000000
550	55000000
560	56000000
570	57000000
580	58000000
590	59000000
600	60000000
610	61000000
620	62000000
630	63000000
640	64000000
650	65000000
660	66000000
670	67000000
680	68000000
690	69000000
700	70000000
710	71000000
720	72000000
730	73000000
740	74000000
750	75000000
760	76000000
770	77000000
780	78000000
790	79000000
800	80000000
810	81000000
820	82000000
830	83000000
840	84000000
850	85000000
860	86000000
870	87000000
880	88000000
890	89000000
900	90000000
910	91000000
920	92000000
930	93000000
940	94000000
950	95000000
960	96000000
970	97000000
980	98000000
990	99000000
999	100000000

Итого по активу	100000000	100000000
Итого по пассиву	100000000	100000000

Лист 2 из 2

Сводный баланс (сальдо) на 31.07.2020 г. в рублях (сумма в тысячах рублей)

**Сводный баланс (сальдо) на 31.07.2020 г.**

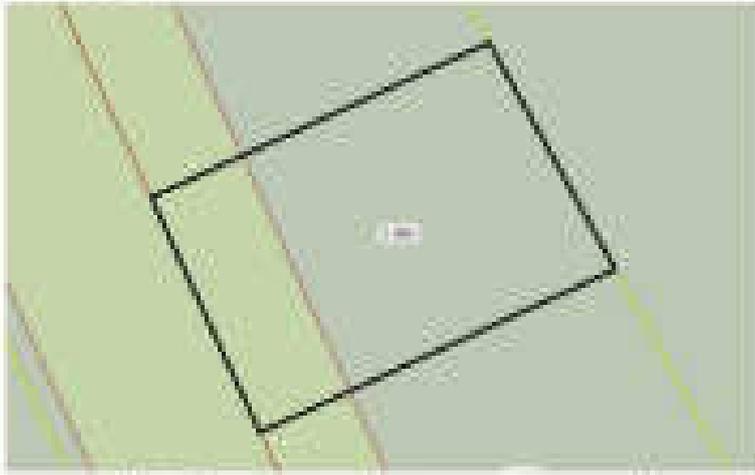
Сводный баланс (сальдо) на 31.07.2020 г. в рублях (сумма в тысячах рублей)

Сводный баланс (сальдо) на 31.07.2020 г.	
в рублях (сумма в тысячах рублей)	
Счет	Сальдо
010	1000000
020	2000000
030	3000000
040	4000000
050	5000000
060	6000000
070	7000000
080	8000000
090	9000000
100	10000000
110	11000000
120	12000000
130	13000000
140	14000000
150	15000000
160	16000000
170	17000000
180	18000000
190	19000000
200	20000000
210	21000000
220	22000000
230	23000000
240	24000000
250	25000000
260	26000000
270	27000000
280	28000000
290	29000000
300	30000000
310	31000000
320	32000000
330	33000000
340	34000000
350	35000000
360	36000000
370	37000000
380	38000000
390	39000000
400	40000000
410	41000000
420	42000000
430	43000000
440	44000000
450	45000000
460	46000000
470	47000000
480	48000000
490	49000000
500	50000000
510	51000000
520	52000000
530	53000000
540	54000000
550	55000000
560	56000000
570	57000000
580	58000000
590	59000000
600	60000000
610	61000000
620	62000000
630	63000000
640	64000000
650	65000000
660	66000000
670	67000000
680	68000000
690	69000000
700	70000000
710	71000000
720	72000000
730	73000000
740	74000000
750	75000000
760	76000000
770	77000000
780	78000000
790	79000000
800	80000000
810	81000000
820	82000000
830	83000000
840	84000000
850	85000000
860	86000000
870	87000000
880	88000000
890	89000000
900	90000000
910	91000000
920	92000000
930	93000000
940	94000000
950	95000000
960	96000000
970	97000000
980	98000000
990	99000000
999	100000000

Итого по активу	100000000	100000000
Итого по пассиву	100000000	100000000



Состояние кадастрового учета объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости от 27.07.2020 г.  
Учреждение: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Объект недвижимости			
№ кадастрового объекта недвижимости			
№ кадастрового квартала	№ кадастрового участка	№ кадастрового объекта недвижимости	№ кадастрового помещения
		50:08/005/2018/013/001/010/001/001	
Идентификация:			
Кадастровый номер: 50:08/005/2018/013/001/010/001/001			
Идентификация: 50:08/005/2018/013/001/010/001/001			
Содержание кадастрового учета:			
			
Идентификация: 50:08/005/2018/013/001/010/001/001			
Идентификация: 50:08/005/2018/013/001/010/001/001			

Состояние кадастрового учета объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости от 27.07.2020 г.

Состояние кадастрового учета объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости от 27.07.2020 г.

Состояние кадастрового учета объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости от 27.07.2020 г.

Объект недвижимости			
№ кадастрового объекта недвижимости			
№ кадастрового квартала	№ кадастрового участка	№ кадастрового объекта недвижимости	№ кадастрового помещения
		50:08/005/2018/013/001/010/001/001	
Идентификация:			
Кадастровый номер: 50:08/005/2018/013/001/010/001/001			
Идентификация: 50:08/005/2018/013/001/010/001/001			
Содержание кадастрового учета:			
Идентификация: 50:08/005/2018/013/001/010/001/001			
Идентификация: 50:08/005/2018/013/001/010/001/001			

Идентификация: 50:08/005/2018/013/001/010/001/001			
---	--	--	--





Листов: 2/2

Внесено в Единый государственного реестра недвижимости 07.08.2020 (наименование кадастрового номера не указано)

№ 10:00/005/2020/001/003/001/003

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Средняя цена за кв. м, руб.
Итого:			

Исполнитель: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»	Дата: 2020-07-27	Сторона: Юридическое лицо
---	------------------	---------------------------

Внесено в Единый государственного реестра недвижимости 07.08.2020 (наименование кадастрового номера не указано)

Внесено в Единый государственного реестра недвижимости 07.08.2020 (наименование кадастрового номера не указано)

№ 10:00/005/2020/001/003/001/003

Листов: 2/2

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Средняя цена за кв. м, руб.
Итого:			

Исполнитель: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»	Дата: 2020-07-27	Сторона: Юридическое лицо
---	------------------	---------------------------





**Титульный лист (подпись и печать руководителя)**

Инициалы и фамилия руководителя подразделения: \_\_\_\_\_

**Сведения об объекте (наименование объекта)**

№ объекта: \_\_\_\_\_

Лист 1 из 1

Сведения об объекте	
№ объекта: _____	
№ п/п	Наименование
1	Наименование объекта
2	Адрес объекта
3	Код объекта
4	Классификация объекта
5	Состояние объекта
6	Сведения об объекте
7	Сведения об объекте
8	Сведения об объекте
9	Сведения об объекте
10	Сведения об объекте
11	Сведения об объекте
12	Сведения об объекте
13	Сведения об объекте
14	Сведения об объекте
15	Сведения об объекте
16	Сведения об объекте
17	Сведения об объекте
18	Сведения об объекте
19	Сведения об объекте
20	Сведения об объекте

Инициалы и фамилия руководителя подразделения:	_____	_____
--	-------	-------

Лист 2 из 2

Инициалы и фамилия руководителя подразделения: \_\_\_\_\_

**Сведения об объекте (наименование объекта)**

Сведения об объекте	
№ объекта: _____	
№ п/п	Наименование
1	Наименование объекта
2	Адрес объекта
3	Код объекта
4	Классификация объекта
5	Состояние объекта
6	Сведения об объекте
7	Сведения об объекте
8	Сведения об объекте
9	Сведения об объекте
10	Сведения об объекте
11	Сведения об объекте
12	Сведения об объекте
13	Сведения об объекте
14	Сведения об объекте
15	Сведения об объекте
16	Сведения об объекте
17	Сведения об объекте
18	Сведения об объекте
19	Сведения об объекте
20	Сведения об объекте

Инициалы и фамилия руководителя подразделения:	_____	_____
--	-------	-------







Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г. (в рублях)

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г. (в рублях)

Лист 1 из 1

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.	
в рублях	
Содержание	Сумма
Активы:	
Итого активов:	0
Пассивы:	
Итого пассивов:	0
Сумма:	0

Сумма:	0
--------	---

Лист 2 из 2

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г. (в рублях)

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.	
в рублях	
Содержание	Сумма
Активы:	
Итого активов:	0
Пассивы:	
Итого пассивов:	0
Сумма:	0

Сумма:	0
--------	---







Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Лист 1 из 1

Table with columns: Код, Наименование, Сумма, Единица измерения. Rows include assets and liabilities.

Summary table with columns: Код, Наименование, Сумма, Единица измерения.

Лист 2 из 2

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Table with columns: Код, Наименование, Сумма, Единица измерения. Rows include assets and liabilities.

Summary table with columns: Код, Наименование, Сумма, Единица измерения.



Контур земельного участка, подлежащего изъятию в пользу государства для государственных нужд Российской Федерации (далее – «Земельный участок»), принадлежащий на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный».

(Земельный участок выделен красным цветом)

Лист № 02

Контур земельного участка, подлежащего изъятию в пользу государства для государственных нужд Российской Федерации (далее – «Земельный участок»), принадлежащий на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный».

(Земельный участок выделен красным цветом)

Информация о земельном участке			
№ п/п	Наименование параметра	Значение параметра	Единица измерения
1	№ кадастрового листа	50:08:0080302:010	№
2	№ кадастрового квартала	50:08:0080302	№
3	№ кадастрового округа	50:08:00803	№
4	№ кадастрового района	50:08:008	№
5	№ кадастрового субъекта	50:08	№
6	№ кадастрового субъекта	50:08:0080302:010	№
7	№ кадастрового субъекта	50:08:0080302	№
8	№ кадастрового субъекта	50:08:00803	№
9	№ кадастрового субъекта	50:08:008	№
10	№ кадастрового субъекта	50:08	№
11	№ кадастрового субъекта	50	№
12	№ кадастрового субъекта	50:08:0080302:010	№
13	№ кадастрового субъекта	50:08:0080302	№
14	№ кадастрового субъекта	50:08:00803	№
15	№ кадастрового субъекта	50:08:008	№
16	№ кадастрового субъекта	50:08	№
17	№ кадастрового субъекта	50	№

Информация о земельном участке			
№ п/п	Наименование параметра	Значение параметра	Единица измерения
1	№ кадастрового листа	50:08:0080302:010	№
2	№ кадастрового квартала	50:08:0080302	№
3	№ кадастрового округа	50:08:00803	№
4	№ кадастрового района	50:08:008	№
5	№ кадастрового субъекта	50:08	№
6	№ кадастрового субъекта	50:08:0080302:010	№
7	№ кадастрового субъекта	50:08:0080302	№
8	№ кадастрового субъекта	50:08:00803	№
9	№ кадастрового субъекта	50:08:008	№
10	№ кадастрового субъекта	50:08	№
11	№ кадастрового субъекта	50	№
12	№ кадастрового субъекта	50:08:0080302:010	№
13	№ кадастрового субъекта	50:08:0080302	№
14	№ кадастрового субъекта	50:08:00803	№
15	№ кадастрового субъекта	50:08:008	№
16	№ кадастрового субъекта	50:08	№
17	№ кадастрового субъекта	50	№











**Сводный бухгалтерский баланс по состоянию на 31 июля 2020 года**  
 Баланс бухгалтерского учета по состоянию на 31 июля 2020 года (сальдо по бухгалтерскому учету)

Сводный бухгалтерский баланс по состоянию на 31 июля 2020 года

Лист 1 из 1

Составляющие		Сумма	
на начало периода		на конец периода	
по дебету	по кредиту	по дебету	по кредиту
<b>Активы</b>			
<b>Нематериальные активы</b>			
1. Нематериальные активы			
2. Дебиторская задолженность (по дебету)			
3. Финансовые вложения			
4. Долгосрочные финансовые вложения			
5. Прочие нематериальные активы			
<b>Материальные активы</b>			
<b>Основные средства</b>			
6. Основные средства			
<b>Нематериальные объекты</b>			
7. Нематериальные объекты			
<b>Запасы</b>			
8. Запасы			
<b>Прочие материальные активы</b>			
9. Прочие материальные активы			
<b>Активы по дебету</b>			
		<b>по дебету</b>	<b>по кредиту</b>
		100,00	100,00
<b>Пассивы</b>			
<b>Капитал и резервы</b>			
<b>Уставный капитал</b>			
<b>Уставный капитал в рублях</b>			
10. Уставный капитал в рублях			
<b>Уставный капитал в иностранной валюте</b>			
11. Уставный капитал в иностранной валюте			
<b>Резервы</b>			
<b>Резервы в рублях</b>			
12. Резервы в рублях			
<b>Резервы в иностранной валюте</b>			
13. Резервы в иностранной валюте			
<b>Прочие резервы</b>			
14. Прочие резервы			
<b>Обязательства</b>			
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
15. Краткосрочные обязательства			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
16. Долгосрочные обязательства			
<b>Пассивы по кредиту</b>			
		<b>по дебету</b>	<b>по кредиту</b>
		100,00	100,00

Сводный бухгалтерский баланс	2020	2020
------------------------------	------	------

**Сводный бухгалтерский баланс по состоянию на 31 июля 2020 года**  
 Баланс бухгалтерского учета по состоянию на 31 июля 2020 года (сальдо по бухгалтерскому учету)

Сводный бухгалтерский баланс по состоянию на 31 июля 2020 года

Лист 2 из 2

Составляющие		Сумма	
на начало периода		на конец периода	
по дебету	по кредиту	по дебету	по кредиту
<b>Активы</b>			
<b>Нематериальные активы</b>			
1. Нематериальные активы			
2. Дебиторская задолженность (по дебету)			
3. Финансовые вложения			
4. Долгосрочные финансовые вложения			
5. Прочие нематериальные активы			
<b>Материальные активы</b>			
<b>Основные средства</b>			
6. Основные средства			
<b>Нематериальные объекты</b>			
7. Нематериальные объекты			
<b>Запасы</b>			
8. Запасы			
<b>Прочие материальные активы</b>			
9. Прочие материальные активы			
<b>Активы по дебету</b>			
		<b>по дебету</b>	<b>по кредиту</b>
		100,00	100,00
<b>Пассивы</b>			
<b>Капитал и резервы</b>			
<b>Уставный капитал</b>			
<b>Уставный капитал в рублях</b>			
10. Уставный капитал в рублях			
<b>Уставный капитал в иностранной валюте</b>			
11. Уставный капитал в иностранной валюте			
<b>Резервы</b>			
<b>Резервы в рублях</b>			
12. Резервы в рублях			
<b>Резервы в иностранной валюте</b>			
13. Резервы в иностранной валюте			
<b>Прочие резервы</b>			
14. Прочие резервы			
<b>Обязательства</b>			
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
15. Краткосрочные обязательства			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
16. Долгосрочные обязательства			
<b>Пассивы по кредиту</b>			
		<b>по дебету</b>	<b>по кредиту</b>
		100,00	100,00

Сводный бухгалтерский баланс	2020	2020
------------------------------	------	------



Копия выданных (полученных) данных кадастрового учета объектов недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости

Копия выданных (полученных) документов Единого государственного реестра недвижимости

Выдача: 2020-07-27

Наличие в реестре недвижимости: 1 объект

Титульный лист Единого государственного реестра недвижимости

№ п/п	№ документа	Дата документа	Ссылка на документ
1	50:08/008/2020/013/001/2020-07-27	2020-07-27	50:08/008/2020/013/001/2020-07-27

№ п/п	№ документа	Дата документа	Ссылка на документ
1	50:08/008/2020/013/001/2020-07-27	2020-07-27	50:08/008/2020/013/001/2020-07-27







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

Объект недвижимости: Земельный участок

№ инвентарного листа	Наименование объекта	Материал	Масштаб
	Земельный участок		

Адрес: 445002, Самарская область, Самарский район, с/пос. Мирное, д. 216/103

№ инвентарного листа	Наименование объекта	Материал	Масштаб
44:08/003/2019/010/003/2020-001-003/001/001/2020-001/001	Земельный участок, кадастровый номер: 44-08/003/2019/010/003/2020-001-003/001/001/2020-001/001		
Информация об объекте недвижимости:			
Общая информация:			
Объект недвижимости является объектом недвижимости, подлежащим государственному кадастровому учету.			
Дата государственного кадастрового учета: 27.07.2020			
Категория земель: населенные пункты			
Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения			
Сведения об ограничениях в отношении объекта недвижимости:			
Ограничений нет			
Сведения об обременениях:			
Обременений нет			
Сведения о правах на объект недвижимости:			
Сведения о праве собственности:			
Право собственности принадлежит ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»			
Дата государственного кадастрового учета права собственности: 27.07.2020			
Сведения об ином зарегистрированном праве собственности:			
Иных зарегистрированных прав нет			
Сведения о зарегистрированных ипотеках:			
Ипотек нет			
Сведения о зарегистрированных арестах:			
Арестов нет			
Сведения о зарегистрированных ограничениях в пользу третьих лиц:			
Ограничений нет			
Сведения о зарегистрированных правах в пользу третьих лиц:			
Права в пользу третьих лиц нет			
Сведения о зарегистрированных правах в пользу государственных и муниципальных органов:			
Права в пользу государственных и муниципальных органов нет			
Сведения о зарегистрированных правах в пользу иностранных граждан и лиц без гражданства:			
Права в пользу иностранных граждан и лиц без гражданства нет			
Сведения о зарегистрированных правах в пользу иностранных юридических лиц:			
Права в пользу иностранных юридических лиц нет			
Сведения о зарегистрированных правах в пользу иностранных физических лиц:			
Права в пользу иностранных физических лиц нет			
Сведения о зарегистрированных правах в пользу российских юридических лиц:			
Права в пользу российских юридических лиц нет			
Сведения о зарегистрированных правах в пользу российских физических лиц:			
Права в пользу российских физических лиц нет			

Выписку подготовил:		Дата: 2020.07.27
---------------------	--	------------------

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

Объект недвижимости: Земельный участок

№ инвентарного листа	Наименование объекта	Материал	Масштаб
	Земельный участок		

Адрес: 445002, Самарская область, Самарский район, с/пос. Мирное, д. 216/103

№ инвентарного листа	Наименование объекта	Материал	Масштаб
44:08/003/2019/010/003/2020-001-003/001/001/2020-001/001	Земельный участок, кадастровый номер: 44-08/003/2019/010/003/2020-001-003/001/001/2020-001/001		
Информация об объекте недвижимости:			
Общая информация:			
Объект недвижимости является объектом недвижимости, подлежащим государственному кадастровому учету.			
Дата государственного кадастрового учета: 27.07.2020			
Категория земель: населенные пункты			
Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения			
Сведения об ограничениях в отношении объекта недвижимости:			
Ограничений нет			
Сведения об обременениях:			
Обременений нет			
Сведения о правах на объект недвижимости:			
Сведения о праве собственности:			
Право собственности принадлежит ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»			
Дата государственного кадастрового учета права собственности: 27.07.2020			
Сведения об ином зарегистрированном праве собственности:			
Иных зарегистрированных прав нет			
Сведения о зарегистрированных ипотеках:			
Ипотек нет			
Сведения о зарегистрированных арестах:			
Арестов нет			
Сведения о зарегистрированных ограничениях в пользу третьих лиц:			
Ограничений нет			
Сведения о зарегистрированных правах в пользу третьих лиц:			
Права в пользу третьих лиц нет			
Сведения о зарегистрированных правах в пользу государственных и муниципальных органов:			
Права в пользу государственных и муниципальных органов нет			
Сведения о зарегистрированных правах в пользу иностранных граждан и лиц без гражданства:			
Права в пользу иностранных граждан и лиц без гражданства нет			
Сведения о зарегистрированных правах в пользу иностранных юридических лиц:			
Права в пользу иностранных юридических лиц нет			
Сведения о зарегистрированных правах в пользу иностранных физических лиц:			
Права в пользу иностранных физических лиц нет			
Сведения о зарегистрированных правах в пользу российских юридических лиц:			
Права в пользу российских юридических лиц нет			
Сведения о зарегистрированных правах в пользу российских физических лиц:			
Права в пользу российских физических лиц нет			

Выписку подготовил:		Дата: 2020.07.27
---------------------	--	------------------



Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (сумма в тысячах рублей)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (сумма в тысячах рублей)

Лист 1 из 1

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)	
в рублях (сумма в тысячах рублей)	
Содержание	Сумма
Активы	
Всего	1000000
Нематериальные активы	100000
Материальные активы	900000
Финансовые активы	0
Долговые обязательства	0
Собственные акции (доли)	0
Пассивы	
Всего	1000000
Уставный капитал	1000000
Резервы	0
Нераспределенная прибыль (убыток)	0

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)	1000000	1000000
--	---------	---------

Лист 2 из 2

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (сумма в тысячах рублей)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)	
в рублях (сумма в тысячах рублей)	
Содержание	Сумма
Активы	
Всего	1000000
Нематериальные активы	100000
Материальные активы	900000
Финансовые активы	0
Долговые обязательства	0
Собственные акции (доли)	0
Пассивы	
Всего	1000000
Уставный капитал	1000000
Резервы	0
Нераспределенная прибыль (убыток)	0

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)	1000000	1000000
--	---------	---------







Таблица 5. Анализ выполнения обязательств перед контрагентами (за период)

Контрагент (кредитор) - наименование организации (ИП) или физического лица, которому задолжана организация

Сведения об условиях предоставления отчета по обязательствам

В каком виде подготовлен отчет - наименование файла (при наличии)

Листы: 1 из 1

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

Средств, находящихся в распоряжении контрагента:	да	нет
--	----	-----

Листы: 2 из 2

Контрагент (кредитор) - наименование организации (ИП) или физического лица, которому задолжана организация

Сведения об условиях предоставления отчета по обязательствам

В каком виде подготовлен отчет - наименование файла (при наличии)

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

Средств, находящихся в распоряжении контрагента:	да	нет
--	----	-----





Выявление границ земельного участка в кадастровом и/или Едином государственном информационном системах в Единой информационной системе в области недвижимости  
Схема расположения участка

Информация об объекте недвижимости	
№ кадастрового участка	№ Единого государственного информационного системы в области недвижимости
50:08:0080301:001	50:08:0080301:001
Адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 11	
Наименование объекта недвижимости	Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0080301:001, площадью 0,0100 гектаров, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер 50:08:0080301:001
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер 50:08:0080301:001, площадь 0,0100 гектаров, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер 50:08:0080301:001
Сведения о кадастровом объекте	Сведения о кадастровом объекте: кадастровый номер 50:08:0080301:001, площадь 0,0100 гектаров, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер 50:08:0080301:001
Сведения о Едином государственном информационном системе в области недвижимости	Сведения о Едином государственном информационном системе в области недвижимости: кадастровый номер 50:08:0080301:001, площадь 0,0100 гектаров, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер 50:08:0080301:001
Сведения о Единой информационной системе в области недвижимости	Сведения о Единой информационной системе в области недвижимости: кадастровый номер 50:08:0080301:001, площадь 0,0100 гектаров, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер 50:08:0080301:001

Дата формирования документа	2020.07.27	Страна	Россия
-----------------------------	------------	--------	--------

Выявление границ земельного участка в кадастровом и/или Едином государственном информационном системах в Единой информационной системе в области недвижимости  
Схема расположения участка

Информация об объекте недвижимости	
№ кадастрового участка	№ Единого государственного информационного системы в области недвижимости
50:08:0080301:001	50:08:0080301:001
Адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 11	
	

Дата формирования документа	2020.07.27	Страна	Россия
-----------------------------	------------	--------	--------





Выявление кадастровых объектов, принадлежащих к объекту недвижимости, в отношении которого проводится процедура банкротства должника			
Данные об объекте недвижимости (кадастровый номер):			
Выявление кадастровых объектов, принадлежащих к объекту недвижимости, в отношении которого проводится процедура банкротства должника			
Объект недвижимости	Кадастровый номер	Условно-идентифицируемый объект недвижимости	Идентифицируемый объект недвижимости

Выявление кадастровых объектов, принадлежащих к объекту недвижимости, в отношении которого проводится процедура банкротства должника			
Данные об объекте недвижимости (кадастровый номер):			
Выявление кадастровых объектов, принадлежащих к объекту недвижимости, в отношении которого проводится процедура банкротства должника			
Объект недвижимости	Кадастровый номер	Условно-идентифицируемый объект недвижимости	Идентифицируемый объект недвижимости
<p>Формирование списка объектов недвижимости, принадлежащих к объекту недвижимости, в отношении которого проводится процедура банкротства должника, на основании данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).</p>			





**Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)**

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)

Состояние на 31.07.2020 (состояние на 01.01.2020)

В тысячах рублей (состояние на 31.07.2020)

Лист 1 из 1

Состояние на 31.07.2020	
в тысячах рублей	
Состояние на 31.07.2020	Состояние на 01.01.2020
Активы:	Пассивы:
Итого активы:	Итого пассивы:
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

Итого активы:	Итого пассивы:
1	1
2	2

Лист 2 из 2

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)

Состояние на 31.07.2020 (состояние на 01.01.2020)

Состояние на 31.07.2020	
в тысячах рублей	
Состояние на 31.07.2020	Состояние на 01.01.2020
Активы:	Пассивы:
Итого активы:	Итого пассивы:
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

Итого активы:	Итого пассивы:
1	1
2	2







**Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.**

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г. (в рублях)

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.

Лист 1 из 1

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.	
в рублях	
Содержание	Сумма
Активы:	
Итого по активам	0
Пассивы:	
Итого по пассивам	0

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.	0	0
--	---	---

Лист 2 из 2

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г. (в рублях)

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.	
в рублях	
Содержание	Сумма
Активы:	
Итого по активам	0
Пассивы:	
Итого по пассивам	0

Сводный баланс (раздел имущества) на 31.07.2020 г.	0	0
--	---	---









Сведения об объектах недвижимости, принадлежащих к объектам недвижимости, подлежащим кадастровому учету и снятию кадастрового учета

Выявление объектов недвижимости, принадлежащих к объектам недвижимости, подлежащим кадастровому учету и снятию кадастрового учета

Сведения об объектах недвижимости, подлежащих кадастровому учету и снятию кадастрового учета

В соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ

Лист 1 из 1

№ п/п	№ кадастрового листа	№ кадастрового участка	№ кадастрового объекта недвижимости	№ кадастрового объекта недвижимости
1	50:08:0080301:001	50:08:0080301:001	50:08:0080301:001/001	50:08:0080301:001/001

№ п/п	№ кадастрового листа	№ кадастрового участка	№ кадастрового объекта недвижимости	№ кадастрового объекта недвижимости
1	50:08:0080301:001	50:08:0080301:001	50:08:0080301:001/001	50:08:0080301:001/001





Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Лист 1 из 1

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	
в рублях	
Содержание	Сумма
Активы	
Итого	
Пассивы	
Итого	

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)		
---	--	--

Лист 2 из 2

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	
в рублях	
Содержание	Сумма
Активы	
Итого	
Пассивы	
Итого	

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)		
---	--	--







Сводный бухгалтерский баланс на 31.07.2020

Баланс бухгалтерского учета организации в валюте Российской Федерации на отчетную дату

Сведения об организации (полное наименование)

0 Сведения об организации (полное наименование)

Лист 1 из 1

Сводный бухгалтерский баланс	
на 31.07.2020	
Содержание	Сумма
Активы	
Всего	1 000 000 000,00
Итого	1 000 000 000,00
Пассивы	
Всего	1 000 000 000,00
Итого	1 000 000 000,00

Сумма	1 000 000 000,00
-------	------------------

Лист 2 из 2

Сводный бухгалтерский баланс на 31.07.2020

Сведения об организации (полное наименование)

Сводный бухгалтерский баланс	
на 31.07.2020	
Содержание	Сумма
Активы	
Всего	1 000 000 000,00
Итого	1 000 000 000,00
Пассивы	
Всего	1 000 000 000,00
Итого	1 000 000 000,00

Сумма	1 000 000 000,00
-------	------------------



**План земельного участка, расположенного по адресу: Республика Беларусь, г. Минск**

Площадь земельного участка составляет 0,0159 гектара (закрепленного за государством)

Площадь земельного участка составляет 0,0159 гектара

Лист № 1 из 1

**План земельного участка, расположенного по адресу: Республика Беларусь, г. Минск**

№	Наименование	Площадь, кв. м	Значение
1	Земельный участок	159	1011

1011



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о кадастровом состоянии объектов недвижимости в Российской Федерации

Объект недвижимости	
№ кадастрового листа	
С/Л № кадастра	Идентификационный номер
50:08:0090301:001/001/2019/001/001/001	50:08:0090301/001/2019/001/001/001
Наименование: Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», вид собственности: «иная», вид владения: «совместное»	
Содержательное описание: Земельный участок площадью 0,0036 кв. м, кадастровый номер 50:08:0090301/001/2019/001/001/001, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», вид собственности - «иная», вид владения - «совместное». Земельный участок находится в собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный».	
Обременения: Ипотека в пользу ПАО «Сбербанк России» от 14.08.2019 № 19/001/2019/001/001/001.	
История владения: 14.08.2019 - в собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный».	
Сведения о кадастровом состоянии: Земельный участок находится в собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный».	
Сведения об ограничениях: Земельный участок находится в собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный».	

Выдана в	27.07.2020	Исполнитель	ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА»
----------	------------	-------------	----------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о кадастровом состоянии объектов недвижимости в Российской Федерации

Объект недвижимости	
№ кадастрового листа	
С/Л № кадастра	Идентификационный номер
50:08:0090301:001/001/2019/001/001/001	50:08:0090301/001/2019/001/001/001
Наименование: Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», вид собственности: «иная», вид владения: «совместное»	
Содержательное описание: Земельный участок площадью 0,0036 кв. м, кадастровый номер 50:08:0090301/001/2019/001/001/001, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», вид собственности - «иная», вид владения - «совместное». Земельный участок находится в собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный».	
Обременения: Ипотека в пользу ПАО «Сбербанк России» от 14.08.2019 № 19/001/2019/001/001/001.	
История владения: 14.08.2019 - в собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный».	
Сведения о кадастровом состоянии: Земельный участок находится в собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный».	
Сведения об ограничениях: Земельный участок находится в собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный».	

Выдана в	27.07.2020	Исполнитель	ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА»
----------	------------	-------------	----------------------



Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)

Состояние на 31.07.2020

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)

Лист 1 из 1

Состояние на 31.07.2020	
Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)	
Содержание	Сумма
Активы	
Итого	
Пассивы	
Итого	

Сумма		
-------	--	--

Лист 2 из 2

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)

Состояние на 31.07.2020

Состояние на 31.07.2020	
Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)	
Содержание	Сумма
Активы	
Итого	
Пассивы	
Итого	

Сумма		
-------	--	--



Лист 01 / 001

**Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (ЗКА)**  
 (далее – «ЗКА») на территории кадастрового квартала 50:08:0040204:013

Объект недвижимости			
№ 50:08:0040204:013			
Инициатор	Код подразделения	Дата подачи	Срок подачи
ООО «УК «ТДУ»	0001	27.07.2020	30.09.2020
Информация о земельных участках:			
			
Площадь участка	1,89 кв. м	Срок аренды	3 года
Число собственников	1	Число арендаторов	1

**Схема размещения земельного участка на территории кадастрового квартала**

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (ЗКА)

Схема размещения земельного участка на территории кадастрового квартала

Лист 02 / 001

Объект недвижимости			
№ 50:08:0040204:013			
Инициатор	Код подразделения	Дата подачи	Срок подачи
ООО «УК «ТДУ»	0001	27.07.2020	30.09.2020
Информация о земельных участках:			
Площадь участка	1,89 кв. м	Срок аренды	3 года
Число собственников	1	Число арендаторов	1
Информация о кадастровом объекте:			
Кадастровый номер	50:08:0040204:013		
Категория земель	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования	для размещения объектов размещения рекламы		
Целевое назначение	для размещения объектов размещения рекламы		
Полное наименование	земельный участок площадью 1,89 кв. м, кадастровый номер 50:08:0040204:013, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов размещения рекламы», вид разрешенного использования – «для размещения объектов размещения рекламы»		
Информация об арендаторе:			
Имя арендатора	ООО «УК «ТДУ»		
ИНН	50:08:0040204:013		
ОГРН	50:08:0040204:013		
Информация об арендодателе:			
Имя арендодателя	ООО «УК «ТДУ»		
ИНН	50:08:0040204:013		
ОГРН	50:08:0040204:013		
Информация об арендаторе и арендодателе:			
Имя арендатора	ООО «УК «ТДУ»		
ИНН	50:08:0040204:013		
ОГРН	50:08:0040204:013		
Информация об арендодателе и арендаторе:			
Имя арендодателя	ООО «УК «ТДУ»		
ИНН	50:08:0040204:013		
ОГРН	50:08:0040204:013		





Итого в рамках реализации программы...
Итого в рамках реализации программы...

Итого в рамках реализации программы...

Итого в рамках реализации программы...

Результат

Table with columns: Категория, Наименование, Дата, and Amount. It contains a list of items with their respective dates and values.

Summary table with columns: Категория, Дата, and Amount.

Результат

Итого в рамках реализации программы...

Итого в рамках реализации программы...

Table with columns: Категория, Наименование, Дата, and Amount. It contains a list of items with their respective dates and values.

Summary table with columns: Категория, Дата, and Amount.





Акт приема-передачи земельного участка			
Информация о земельном участке			
№ п/п	Наименование	Единица измерения	Значение
Адрес: 410130, Волгоградская область, Истринский район, с/пос. Ястребиновское, д. 12			
1	Цель использования земельного участка	га	1200
2	Вид использования земельного участка	га	1200
3	Категория земель	га	1200
4	Срок действия договора аренды земельного участка	лет	99
5	Дата вступления в силу договора аренды земельного участка	ДД.ММ.ГГ	01.07.2020
6	Адрес земельного участка	гектары	1200
7	Код земельного участка	га	1200
8	Кадастровый номер земельного участка	га	1200
9	Описание земельного участка	га	1200
10	Обременения земельного участка	га	1200
11	Сведения об арендодателе	га	1200
12	Сведения об арендаторе	га	1200
13	Подпись представителя арендодателя	га	1200
14	Подпись представителя арендатора	га	1200
15	Подпись представителя государственного органа	га	1200

Акт приема-передачи земельного участка			
Информация о земельном участке			
№ п/п	Наименование	Единица измерения	Значение
Адрес: 410130, Волгоградская область, Истринский район, с/пос. Ястребиновское, д. 12			
1	Цель использования земельного участка	га	1200
2	Вид использования земельного участка	га	1200
3	Категория земель	га	1200
4	Срок действия договора аренды земельного участка	лет	99
5	Дата вступления в силу договора аренды земельного участка	ДД.ММ.ГГ	01.07.2020
6	Адрес земельного участка	гектары	1200
7	Код земельного участка	га	1200
8	Кадастровый номер земельного участка	га	1200
9	Описание земельного участка	га	1200
10	Обременения земельного участка	га	1200
11	Сведения об арендодателе	га	1200
12	Сведения об арендаторе	га	1200
13	Подпись представителя арендодателя	га	1200
14	Подпись представителя арендатора	га	1200
15	Подпись представителя государственного органа	га	1200





**Таблица 1**

**Сводный кадастровый план территории, образующей объект недвижимости, кадастровый номер которого указан в таблице ниже**

Сводный кадастровый план территории, образующей объект недвижимости

Информация об объекте недвижимости			
Кадастровый номер объекта недвижимости: <b>50:08:0090301/005/2020/001/001</b>			
Кадастровый номер территории	Кадастровый номер территории	Кадастровый номер территории	Кадастровый номер территории
Кадастровый номер территории	Кадастровый номер территории	Кадастровый номер территории	Кадастровый номер территории

**Таблица 2**

**Сводный кадастровый план территории, образующей объект недвижимости, кадастровый номер которого указан в таблице ниже**

Сводный кадастровый план территории, образующей объект недвижимости

Информация об объекте недвижимости			
Кадастровый номер объекта недвижимости: <b>50:08:0090301/005/2020/001/001</b>			
Кадастровый номер территории	Кадастровый номер территории	Кадастровый номер территории	Кадастровый номер территории
Кадастровый номер территории	Кадастровый номер территории	Кадастровый номер территории	Кадастровый номер территории

Бюро инженерных изысканий «Формула Успеха» (ИНЖГРУПП «ФУ») – ООО, ОГРН 5027103060, ИНН 5027103060, ОГРНИП 1045027003060

Техническое задание

№ п/п	Наименование пункта	Единица измерения	Количество	Максимальная стоимость, руб.
-------	---------------------	-------------------	------------	------------------------------

Итого: \_\_\_\_\_

1.	Проверка проекта планировки территории (ППТ) на соответствие законодательным актам и документам градостроительного плана территории (ЗПА, ЗДА, ЗПАТ, ЗДАТ).	шт.	1	100 000,00
2.	Проверка проекта планировки территории (ППТ) на соответствие законодательным актам и документам градостроительного плана территории (ЗПА, ЗДА, ЗПАТ, ЗДАТ).	шт.	1	100 000,00
3.	Проверка проекта планировки территории (ППТ) на соответствие законодательным актам и документам градостроительного плана территории (ЗПА, ЗДА, ЗПАТ, ЗДАТ).	шт.	1	100 000,00
4.	Проверка проекта планировки территории (ППТ) на соответствие законодательным актам и документам градостроительного плана территории (ЗПА, ЗДА, ЗПАТ, ЗДАТ).	шт.	1	100 000,00
5.	Проверка проекта планировки территории (ППТ) на соответствие законодательным актам и документам градостроительного плана территории (ЗПА, ЗДА, ЗПАТ, ЗДАТ).	шт.	1	100 000,00

Итого: _____	_____	_____	_____	_____
--------------	-------	-------	-------	-------

Бюро инженерных изысканий «Формула Успеха» (ИНЖГРУПП «ФУ») – ООО, ОГРН 5027103060, ИНН 5027103060, ОГРНИП 1045027003060

Техническое задание

№ п/п	Наименование пункта	Единица измерения	Количество	Максимальная стоимость, руб.
-------	---------------------	-------------------	------------	------------------------------

Итого: \_\_\_\_\_



Итого: _____	_____	_____	_____	_____
--------------	-------	-------	-------	-------



Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Лист 1 из 1

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	
Состояние на 31.07.2020 г.	
Содержание	Сумма
Активы	
1. Нематериальные активы	
2. Материальные активы	
3. Финансовые активы	
4. Прочие активы	
Итого	
Пассивы	
1. Собственный капитал	
2. Обязательства перед кредиторами	
3. Прочие обязательства	
Итого	

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)		
---	--	--

Лист 2 из 2

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	
Состояние на 31.07.2020 г.	
Содержание	Сумма
Активы	
1. Нематериальные активы	
2. Материальные активы	
3. Финансовые активы	
4. Прочие активы	
Итого	
Пассивы	
1. Собственный капитал	
2. Обязательства перед кредиторами	
3. Прочие обязательства	
Итого	

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)		
---	--	--



Справка об оценке рыночной стоимости земельного участка (для целей налогообложения) от 27.07.2020 г.

Объект оценки: Земельный участок (с/х) № 50:08:0070101:001:001/001/001:001/001/001			
Генеральный директор: М.А. Степанов			
Подпись: М.А. Степанов			
Подлинная копия выдана: 27.07.2020 г.			

Дата: 27.07.2020 г.	Место: Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»	Страница: 1 из 1
---------------------	---	------------------

**Справка об оценке рыночной стоимости земельного участка (для целей налогообложения)**

Справка об оценке рыночной стоимости земельного участка (для целей налогообложения) от 27.07.2020 г.

Объект оценки: Земельный участок (с/х) № 50:08:0070101:001:001/001/001:001/001/001			
Генеральный директор: М.А. Степанов			
Подпись: М.А. Степанов			
Подлинная копия выдана: 27.07.2020 г.			

Дата: 27.07.2020 г.	Место: Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»	Страница: 1 из 1
---------------------	---	------------------



Код: 1

Исходные данные по объектам недвижимости, в отношении которых осуществляется оценка на дату отчета

Таблица 1. Характеристики объектов

Объекты недвижимости	
№ п/п	Характеристики объектов
1	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060102:013/001/2019/001, площадью 10 100 кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, г. Истринский район, с/пос. Песочинское, д. Песочинское, уч. 1010/013/001/2019/001, кадастровый номер 50:08:0060102:013/001/2019/001, кадастровый номер 50:08:0060102:013/001/2019/001
2	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060102:013/001/2019/002, площадью 10 100 кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, г. Истринский район, с/пос. Песочинское, д. Песочинское, уч. 1010/013/001/2019/002, кадастровый номер 50:08:0060102:013/001/2019/002
3	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060102:013/001/2019/003, площадью 10 100 кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, г. Истринский район, с/пос. Песочинское, д. Песочинское, уч. 1010/013/001/2019/003, кадастровый номер 50:08:0060102:013/001/2019/003

Итого: 3

Код: 2

Исходные данные по объектам недвижимости, в отношении которых осуществляется оценка на дату отчета

Таблица 2. Характеристики объектов

Объекты недвижимости	
№ п/п	Характеристики объектов
1	

Итого: 1



Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса)

Баланс отражает состояние имущества организации на определенную дату и является основой для формирования отчета о финансовом положении организации

Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса)

Баланс отражает состояние имущества организации на определенную дату и является основой для формирования отчета о финансовом положении организации

Лист 1 из 1

Сводный баланс	
на 31.07.2020	
Содержание	Сумма в рублях
Активы:	
Итого по активам	100 000 000
Пассивы:	
Итого по пассивам	100 000 000

Итого по активам	100 000 000	Итого по пассивам	100 000 000
------------------	-------------	-------------------	-------------

Лист 2 из 2

Баланс отражает состояние имущества организации на определенную дату и является основой для формирования отчета о финансовом положении организации

Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса)

Сводный баланс	
на 31.07.2020	
Содержание	Сумма в рублях
Активы:	
Итого по активам	100 000 000
Пассивы:	
Итого по пассивам	100 000 000

Итого по активам	100 000 000	Итого по пассивам	100 000 000
------------------	-------------	-------------------	-------------









Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (информация об объекте недвижимости, кадастровый номер которого указан в выписке)

Объект недвижимости: [Имя объекта]

Кадастровый номер: [Кадастровый номер]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (информация об объекте недвижимости, кадастровый номер которого указан в выписке)

Объект недвижимости: [Имя объекта]

Кадастровый номер: [Кадастровый номер]

Элемент	Значение
Кадастровый номер	[Кадастровый номер]
Объект недвижимости	[Имя объекта]
Область применения	[Область применения]
Содержание	[Содержание]
Сведения об объекте недвижимости	[Сведения об объекте недвижимости]







Листов: 2/2

Объемы входов-выходов земель и помещений в границах объектов недвижимости и помещений объектов недвижимости

(включая объекты недвижимости в строительстве)

Период:				
от 2020.07.01 по 2020.07.31				
Вид объекта	Выход объектов	Вход объектов	Итого объектов	Итого объектов в кв. м
Объекты недвижимости:				
Земельные участки:				
...	...	...	...	...
<b>Итого объектов недвижимости</b>				
...	...	...	...	...
<b>Итого объектов недвижимости (кв. м)</b>				
...	...	...	...	...
<b>Итого объектов недвижимости (кв. м)</b>				

Объемы входов-выходов помещений и помещений объектов недвижимости

(включая объекты недвижимости в строительстве)

(в границах объектов недвижимости)

Листов: 2/2

Период:				
от 2020.07.01 по 2020.07.31				
Вид объекта	Выход объектов	Вход объектов	Итого объектов	Итого объектов в кв. м
Объекты недвижимости:				
Помещения:				
...	...	...	...	...
<b>Итого объектов недвижимости</b>				
...	...	...	...	...
<b>Итого объектов недвижимости (кв. м)</b>				
...	...	...	...	...
<b>Итого объектов недвижимости (кв. м)</b>				





Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса) на 31.07.2020

Лист 1 из 1

Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса) на 31.07.2020	
Итого	
С/С	Д/С
Активы	Пассивы
Всего	Всего
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
101	102
103	104
105	106
107	108
109	110
111	112
113	114
115	116
117	118
119	120
121	122
123	124
125	126
127	128
129	130
131	132
133	134
135	136
137	138
139	140
141	142
143	144
145	146
147	148
149	150
151	152
153	154
155	156
157	158
159	160
161	162
163	164
165	166
167	168
169	170
171	172
173	174
175	176
177	178
179	180
181	182
183	184
185	186
187	188
189	190
191	192
193	194
195	196
197	198
199	200

Итого		
-------	--	--

Лист 1 из 1

Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса) на 31.07.2020

Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса) на 31.07.2020

Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса) на 31.07.2020	
Итого	
С/С	Д/С
Активы	Пассивы
Всего	Всего
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
101	102
103	104
105	106
107	108
109	110
111	112
113	114
115	116
117	118
119	120
121	122
123	124
125	126
127	128
129	130
131	132
133	134
135	136
137	138
139	140
141	142
143	144
145	146
147	148
149	150
151	152
153	154
155	156
157	158
159	160
161	162
163	164
165	166
167	168
169	170
171	172
173	174
175	176
177	178
179	180
181	182
183	184
185	186
187	188
189	190
191	192
193	194
195	196
197	198
199	200

Итого		
-------	--	--



Схема земельного участка, расположенного в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Республики Татарстан

(с указанием кадастрового номера участка)

Лист № 2 из 2

Схема земельного участка, расположенного в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Республики Татарстан

(с указанием кадастрового номера участка)

№ п/п	Наименование участка	Кадастровый номер участка	Площадь участка, кв. м	Вид участка
1	Земельный участок, кадастровый номер 16:08:0080301:001	16:08:0080301:001	10000,00	земельный участок







Видеосъемка участка с выделением объектов недвижимости (зеленая линия) и объектов незастроенного участка (красная линия)

№ 25/001/2020

Видеосъемка участка с выделением объектов недвижимости (зеленая линия) и объектов незастроенного участка (красная линия)

№ 25/001/2020

№ п/п	№ документа	Дата документа	Содержание документа
1	ИЖС/2020/001/001	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
2	ИЖС/2020/001/002	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
3	ИЖС/2020/001/003	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
4	ИЖС/2020/001/004	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
5	ИЖС/2020/001/005	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
6	ИЖС/2020/001/006	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
7	ИЖС/2020/001/007	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
8	ИЖС/2020/001/008	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
9	ИЖС/2020/001/009	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
10	ИЖС/2020/001/010	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
11	ИЖС/2020/001/011	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
12	ИЖС/2020/001/012	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
13	ИЖС/2020/001/013	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
14	ИЖС/2020/001/014	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
15	ИЖС/2020/001/015	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
16	ИЖС/2020/001/016	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
17	ИЖС/2020/001/017	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
18	ИЖС/2020/001/018	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
19	ИЖС/2020/001/019	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости
20	ИЖС/2020/001/020	10.07.2020	Исходные данные для проведения кадастрового учета объектов недвижимости







Лист 1 из 2

**Схема планировки земельного участка и плана здания (соответственно) с параметрами, адресом участка и его кадастровым номером**  
(схема земельного участка с кадастровым номером 50:08:0090303:004)

№ п/п	Наименование здания	Наименование земельного участка	Кадастровый номер земельного участка
1	Здание	Земельный участок	50:08:0090303:004

Адрес: 603010, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Космонавтов, д. 25, кв. 17

Кадастровый номер здания: 50:08:0090303:004/001/001

№ п/п	Наименование здания	Наименование земельного участка	Кадастровый номер земельного участка
1	Здание	Земельный участок	50:08:0090303:004

**Схема планировки земельного участка и плана здания (соответственно) с параметрами, адресом участка и его кадастровым номером**  
(схема земельного участка с кадастровым номером 50:08:0090303:004)

**Список объектов недвижимости (здания, строения, сооружения), расположенных на земельном участке**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер объекта недвижимости
1	Здание	50:08:0090303:004/001/001

Адрес: 603010, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Космонавтов, д. 25, кв. 17

Кадастровый номер здания: 50:08:0090303:004/001/001

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер объекта недвижимости
1	Здание	50:08:0090303:004/001/001

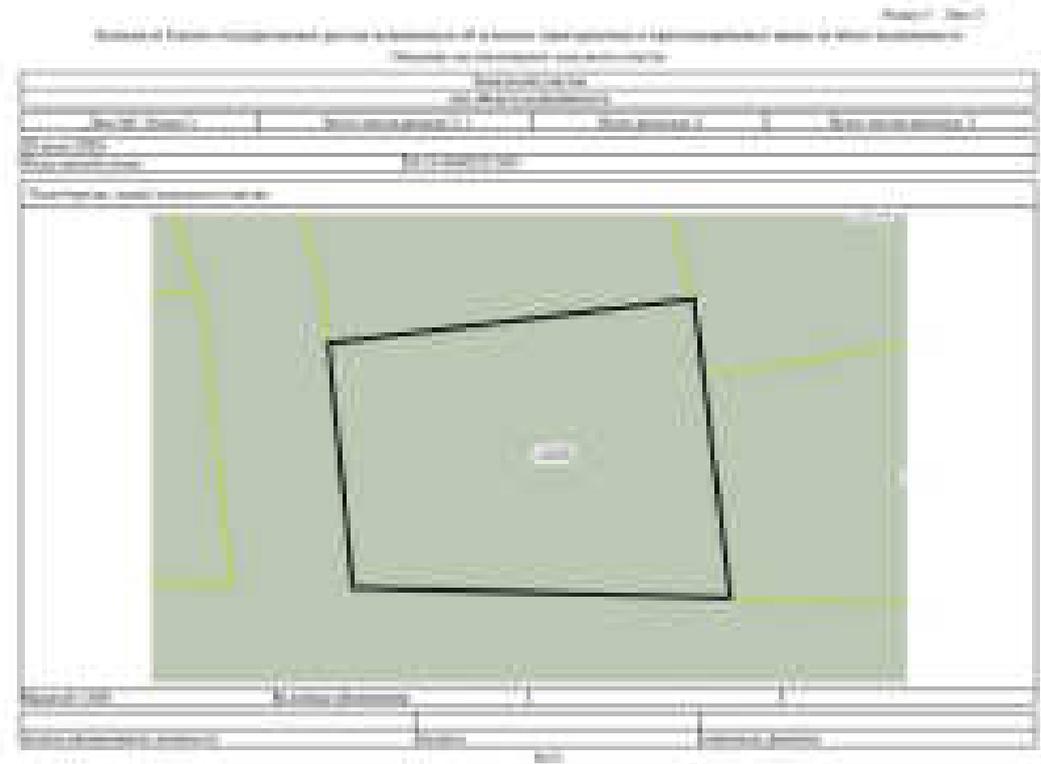












**Лист № 002**

Контурная схема земельного участка с объектом недвижимости и кадастровый номер участка, на котором находится объект недвижимости

Схема на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости

**Лист № 002**

Контурная схема земельного участка с объектом недвижимости и кадастровый номер участка, на котором находится объект недвижимости

Схема на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости

Информация об объекте недвижимости	
Участок № 011-011/2019/001/2019/001/001/001	
№ п/п	Идентификационный номер
1	77:09:0110101:001/001/001/001
Категория земель: 01 - «земли населенных пунктов» Вид разрешенного использования: 01 - «для размещения объектов складского назначения» Назначение: «земельный участок для размещения объектов складского назначения»	
Категория объектов недвижимости: 01 - «земельные участки» Вид объекта недвижимости: «земельный участок» Назначение: «земельный участок для размещения объектов складского назначения»	

№ п/п	Идентификационный номер	Наименование	Статус
1	77:09:0110101:001/001/001/001	Земельный участок	Земельный участок







Видовой кадастровый план земельного участка (обременения) и граница территории кадастрового квартала с кадастровым номером 78:02:0080301:018, принадлежащего на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

(карта по состоянию на 27.07.2020 г.)

Лист № 2

Информация об объекте недвижимости:			
Кадастровый номер:			
Объект недвижимости:			
Назначение объекта недвижимости:			

Информация о территории кадастрового квартала:			
Кадастровый номер:			
Объект недвижимости:			
Назначение объекта недвижимости:			

Информация о территории кадастрового квартала:			
Кадастровый номер:			
Объект недвижимости:			
Назначение объекта недвижимости:			





**Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)**

Баланс отражает состояние активов и пассивов организации на определенную дату

**Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)**

Баланс отражает состояние активов и пассивов организации на определенную дату

Лист 1 из 1

Активы		Пассивы	
Код	Наименование	Код	Наименование
10	Итого по активам	10	Итого по пассивам
11	Нематериальные активы	11	Капитал и резервы
12	Материальные активы	12	Заемные средства
13	Финансовые активы	13	Средства в пути
14	Дебиторская задолженность	14	Средства в распоряжении других организаций
15	Прочие активы	15	Прочие пассивы
16	Итого по активам	16	Итого по пассивам

Итого по активам	10	Итого по пассивам	10
------------------	----	-------------------	----

Лист 2 из 2

Баланс отражает состояние активов и пассивов организации на определенную дату

**Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)**

Активы		Пассивы	
Код	Наименование	Код	Наименование
10	Итого по активам	10	Итого по пассивам
11	Нематериальные активы	11	Капитал и резервы
12	Материальные активы	12	Заемные средства
13	Финансовые активы	13	Средства в пути
14	Дебиторская задолженность	14	Средства в распоряжении других организаций
15	Прочие активы	15	Прочие пассивы
16	Итого по активам	16	Итого по пассивам

Итого по активам	10	Итого по пассивам	10
------------------	----	-------------------	----



Формы и планы межевания земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, находящихся в государственной собственности, находящихся в государственной собственности

Лист № 002

Участок 003/005/2019/014

№ 003/005/2019/014

№ п/п	№ документа	Дата документа	Исполнительный документ
1			
Исполнительный документ	Дата	Исполнительный документ	

Формы и планы межевания земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, находящихся в государственной собственности, находящихся в государственной собственности

Лист № 003

Участок 003/005/2019/015

№ 003/005/2019/015

Сведения об объекте недвижимости (объекте недвижимости)		№ п/п
Сведения об объекте недвижимости		
№ п/п	№ документа	Дата документа
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		
Исполнительный документ	Дата	Исполнительный документ











Сводный финансовый отчет (отчет о прибылях и убытках) за отчетный период

Сводный финансовый отчет (отчет о прибылях и убытках) за отчетный период (в тыс. руб.)

Сводный финансовый отчет (отчет о прибылях и убытках) за отчетный период

Сводный финансовый отчет (отчет о прибылях и убытках) за отчетный период

Лист 1 из 1

Сводный финансовый отчет (отчет о прибылях и убытках)	
за отчетный период	
Содержание	Сумма
Выручка	1000000
Из них: от реализации продукции (работ, услуг)	1000000
Себестоимость проданных товаров, продукции (работ, услуг)	500000
Из нее: себестоимость продаж	500000
Значение: от реализации продукции (работ, услуг)	500000
Прочие доходы	100000
Из них: от реализации ценных бумаг	100000
Прочие расходы	200000
Из них: от реализации ценных бумаг	200000
Дивиденды	100000
Из них: от реализации ценных бумаг	100000
Итого: прибыль (убыток) от основной деятельности	400000
Итого: прибыль (убыток) от прочих операций	0
Итого: прибыль (убыток) от всех видов деятельности	400000

Сводный финансовый отчет (отчет о прибылях и убытках)	Сумма	Сумма
	0	0

Лист 2 из 2

Сводный финансовый отчет (отчет о прибылях и убытках) за отчетный период (в тыс. руб.)

Сводный финансовый отчет (отчет о прибылях и убытках) за отчетный период

Сводный финансовый отчет (отчет о прибылях и убытках)	
за отчетный период	
Содержание	Сумма
Выручка	1000000
Из нее: от реализации продукции (работ, услуг)	1000000
Себестоимость проданных товаров, продукции (работ, услуг)	500000
Из нее: себестоимость продаж	500000
Значение: от реализации продукции (работ, услуг)	500000
Прочие доходы	100000
Из них: от реализации ценных бумаг	100000
Прочие расходы	200000
Из них: от реализации ценных бумаг	200000
Дивиденды	100000
Из них: от реализации ценных бумаг	100000
Итого: прибыль (убыток) от основной деятельности	400000
Итого: прибыль (убыток) от прочих операций	0
Итого: прибыль (убыток) от всех видов деятельности	400000

Сводный финансовый отчет (отчет о прибылях и убытках)	Сумма	Сумма
	0	0







**Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)**  
 Баланс (состояние на 31.07.2020) по данным бухгалтерского учета с выделением имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) по данным бухгалтерского учета с выделением имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Состояние на 31.07.2020		Состояние на 31.07.2019	
Содержание	Сумма в рублях	Содержание	Сумма в рублях
<b>Активы</b>			
<b>Нематериальные активы</b>			
1. Нематериальные активы	0	1. Нематериальные активы	0
<b>Материальные активы</b>			
2. Материальные активы	0	2. Материальные активы	0
<b>Финансовые активы</b>			
3. Финансовые активы	0	3. Финансовые активы	0
<b>Средства в пути</b>			
4. Средства в пути	0	4. Средства в пути	0
<b>Долговые финансовые инструменты</b>			
5. Долговые финансовые инструменты	0	5. Долговые финансовые инструменты	0
<b>Участие в капиталах других организаций</b>			
6. Участие в капиталах других организаций	0	6. Участие в капиталах других организаций	0
<b>Прочие активы</b>			
7. Прочие активы	0	7. Прочие активы	0
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>Итого</b>	<b>0</b>

Состояние на 31.07.2020	Сумма в рублях	Состояние на 31.07.2019	Сумма в рублях
	0		0

**Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)**  
 Баланс (состояние на 31.07.2020) по данным бухгалтерского учета с выделением имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) по данным бухгалтерского учета с выделением имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Состояние на 31.07.2020		Состояние на 31.07.2019	
Содержание	Сумма в рублях	Содержание	Сумма в рублях
<b>Активы</b>			
<b>Нематериальные активы</b>			
1. Нематериальные активы	0	1. Нематериальные активы	0
<b>Материальные активы</b>			
2. Материальные активы	0	2. Материальные активы	0
<b>Финансовые активы</b>			
3. Финансовые активы	0	3. Финансовые активы	0
<b>Средства в пути</b>			
4. Средства в пути	0	4. Средства в пути	0
<b>Долговые финансовые инструменты</b>			
5. Долговые финансовые инструменты	0	5. Долговые финансовые инструменты	0
<b>Участие в капиталах других организаций</b>			
6. Участие в капиталах других организаций	0	6. Участие в капиталах других организаций	0
<b>Прочие активы</b>			
7. Прочие активы	0	7. Прочие активы	0
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>Итого</b>	<b>0</b>

Состояние на 31.07.2020	Сумма в рублях	Состояние на 31.07.2019	Сумма в рублях
	0		0







Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Лист 1 из 1

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	
в рублях	
Содержание	Сумма
Активы	
1. Нематериальные активы	0
2. Материальные активы	0
3. Финансовые активы	0
4. Прочие активы	0
Итого	0
Пассивы	
1. Капитал и резервы	0
2. Обязательства	0
Итого	0

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	0	0
---	---	---

Лист 2 из 2

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	
в рублях	
Содержание	Сумма
Активы	
1. Нематериальные активы	0
2. Материальные активы	0
3. Финансовые активы	0
4. Прочие активы	0
Итого	0
Пассивы	
1. Капитал и резервы	0
2. Обязательства	0
Итого	0

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	0	0
---	---	---



Схема земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

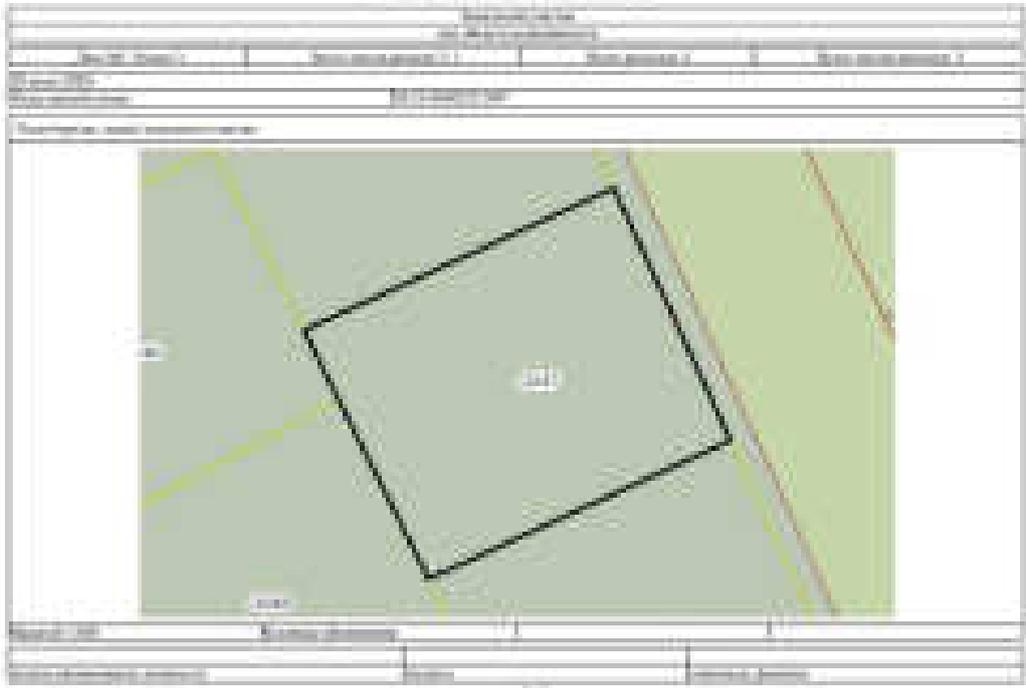


Схема земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Схема земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Схема земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Table with multiple columns and rows, containing technical details and data related to the land plot. The text is small and partially illegible, but it appears to be a detailed cadastral or technical record.

Table with multiple columns and rows, containing technical details and data related to the land plot. The text is small and partially illegible, but it appears to be a detailed cadastral or technical record.





Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Лист 1 из 1

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	
в рублях	
Содержание	Сумма
Активы	
Итого	
Пассивы	
Итого	

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	Сумма	Сумма
---	-------	-------

Лист 2 из 2

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	
в рублях	
Содержание	Сумма
Активы	
Итого	
Пассивы	
Итого	

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	Сумма	Сумма
---	-------	-------

















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

Table with 4 columns: № ИЛ, № кадастрового квартала, № кадастрового участка, № кадастрового объекта недвижимости. It contains detailed information about the property, including its location, area, and ownership details.

Summary table with 4 columns: № ИЛ, № кадастрового квартала, № кадастрового участка, № кадастрового объекта недвижимости.

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

Table with 4 columns: № ИЛ, № кадастрового квартала, № кадастрового участка, № кадастрового объекта недвижимости. It includes a map showing the location of the property within a cadastral district.



**Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса)**

Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса) на 31.07.2020 г.

Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса)

Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса)

Лист 1 из 1

Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса)	
на 31.07.2020 г.	
Содержание	Сумма
Активы	
Итого	
Пассивы	
Итого	

Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса)		
--	--	--

Лист 2 из 2

Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса) на 31.07.2020 г.

Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса)

Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса)	
на 31.07.2020 г.	
Содержание	Сумма
Активы	
Итого	
Пассивы	
Итого	

Сводный баланс (составляющая бухгалтерского баланса)		
--	--	--

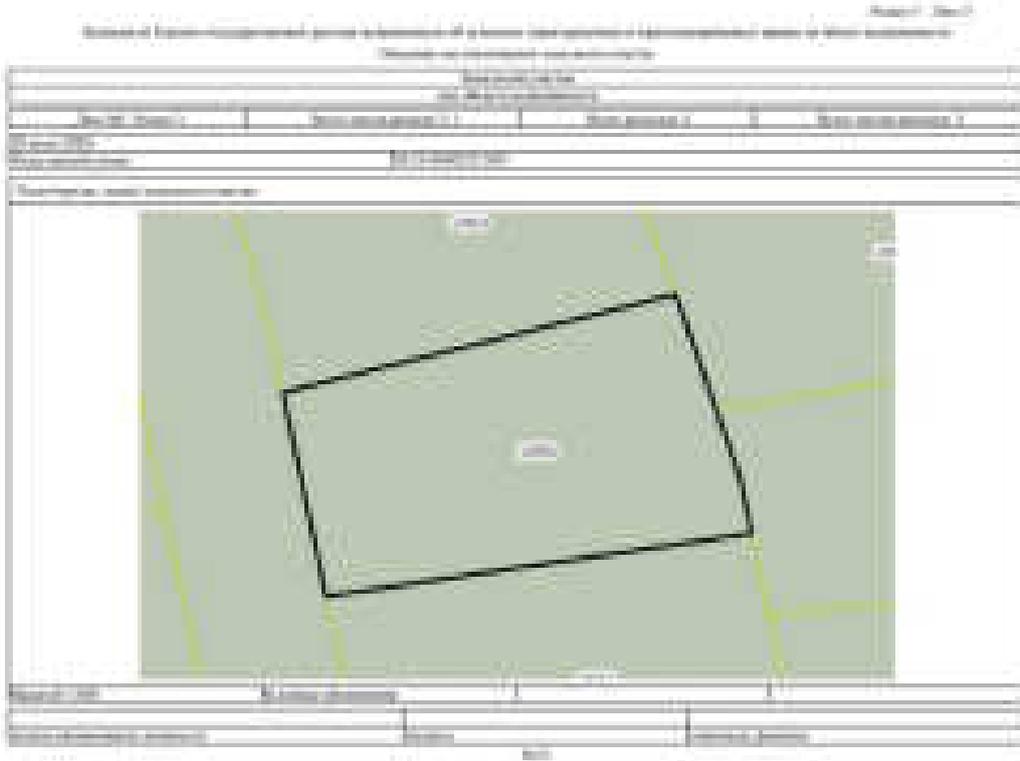


Схема земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Согласно кадастровому № 50:08:0080301:001/2019/001/001/001

Схема земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Содержание
1	Земельный участок	1000,00	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Содержание
1	Земельный участок	1000,00	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Содержание
1	Земельный участок	1000,00	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»





Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до целых) (в тыс. руб.)

Состояние на 31.07.2020

Состояние на 31.07.2020 (состояние на 31.07.2020)

тыс. руб.

Состояние на 31.07.2020	
Состояние на 31.07.2020	
Актив	Пассив
№ п/п	№ п/п
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

Итого по активу		
Итого по пассиву		

тыс. руб.

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до целых) (в тыс. руб.)

Состояние на 31.07.2020

Состояние на 31.07.2020	
Состояние на 31.07.2020	
Актив	Пассив
№ п/п	№ п/п
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

Итого по активу		
Итого по пассиву		







**Сводный финансовый отчет (консолидированный отчет)**

Сводный финансовый отчет (консолидированный отчет) за период с 01.07.2020 по 30.07.2020

Период: с 01.07.2020 по 30.07.2020

Таблица 1. Сводный финансовый отчет (консолидированный отчет)

Показатель	01.07.2020	30.07.2020
<b>Активы</b>		
Баланс	1 000 000,00	1 000 000,00
Итого	1 000 000,00	1 000 000,00
<b>Пассивы</b>		
Баланс	1 000 000,00	1 000 000,00
Итого	1 000 000,00	1 000 000,00

Сводный финансовый отчет (консолидированный отчет)	Итого	1 000 000,00
--	-------	--------------

Страница 1 из 1

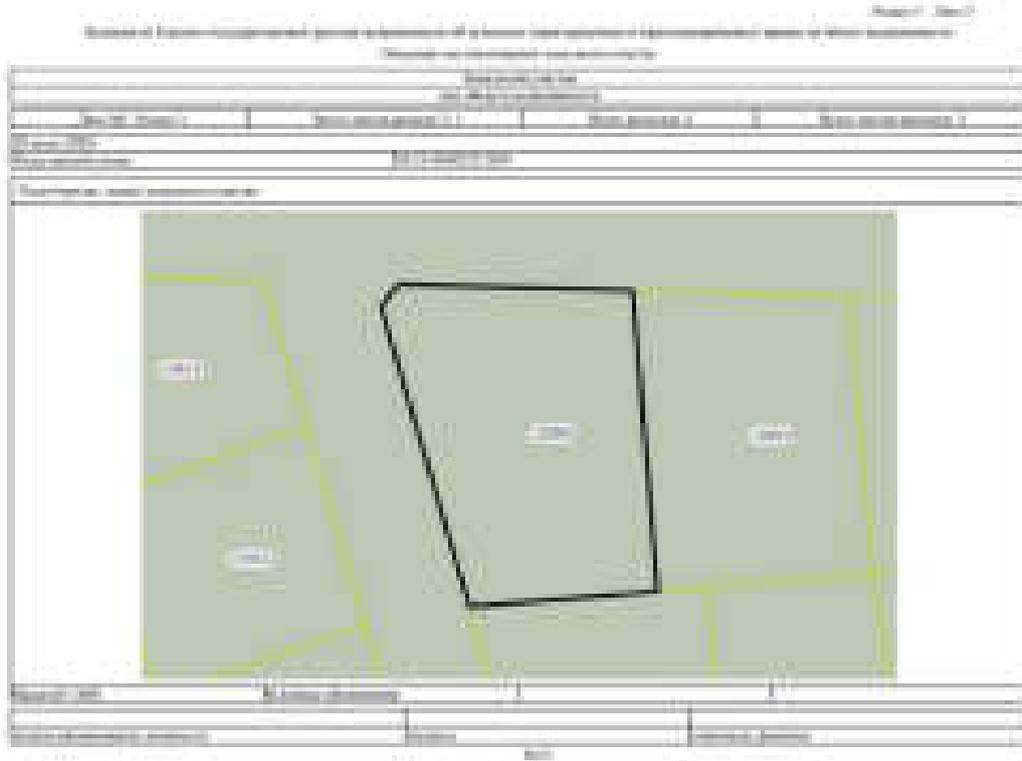
Сводный финансовый отчет (консолидированный отчет) за период с 01.07.2020 по 30.07.2020

Период: с 01.07.2020 по 30.07.2020

Таблица 2. Сводный финансовый отчет (консолидированный отчет)

Показатель	01.07.2020	30.07.2020
<b>Активы</b>		
Баланс	1 000 000,00	1 000 000,00
Итого	1 000 000,00	1 000 000,00
<b>Пассивы</b>		
Баланс	1 000 000,00	1 000 000,00
Итого	1 000 000,00	1 000 000,00

Сводный финансовый отчет (консолидированный отчет)	Итого	1 000 000,00
--	-------	--------------



**Схема земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»**

(с кадастровым номером 50:08:0080000:001/001/001/001)

Схема земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

В соответствии с кадастровым номером 50:08:0080000:001/001/001/001

Лист № 001

Информация об объекте недвижимости			
№ 50:08:0080000:001/001/001/001			
Код объекта недвижимости	Адрес объекта недвижимости	Содержание	Дата кадастрового учета
50:08:0080000:001/001/001/001	г. Москва, Юго-Восточный административный округ, Юго-Восточный район, с/пос. Юго-Восточное, д. 1, стр. 1	Земельный участок	27.07.2020
Информация о кадастровом объекте			
№ 50:08:0080000:001/001/001/001			
Код кадастрового объекта	Адрес кадастрового объекта	Содержание	Дата кадастрового учета
50:08:0080000:001/001/001/001	г. Москва, Юго-Восточный административный округ, Юго-Восточный район, с/пос. Юго-Восточное, д. 1, стр. 1	Земельный участок	27.07.2020

Информация об объекте недвижимости			
№ 50:08:0080000:001/001/001/001			
Код объекта недвижимости	Адрес объекта недвижимости	Содержание	Дата кадастрового учета
50:08:0080000:001/001/001/001	г. Москва, Юго-Восточный административный округ, Юго-Восточный район, с/пос. Юго-Восточное, д. 1, стр. 1	Земельный участок	27.07.2020

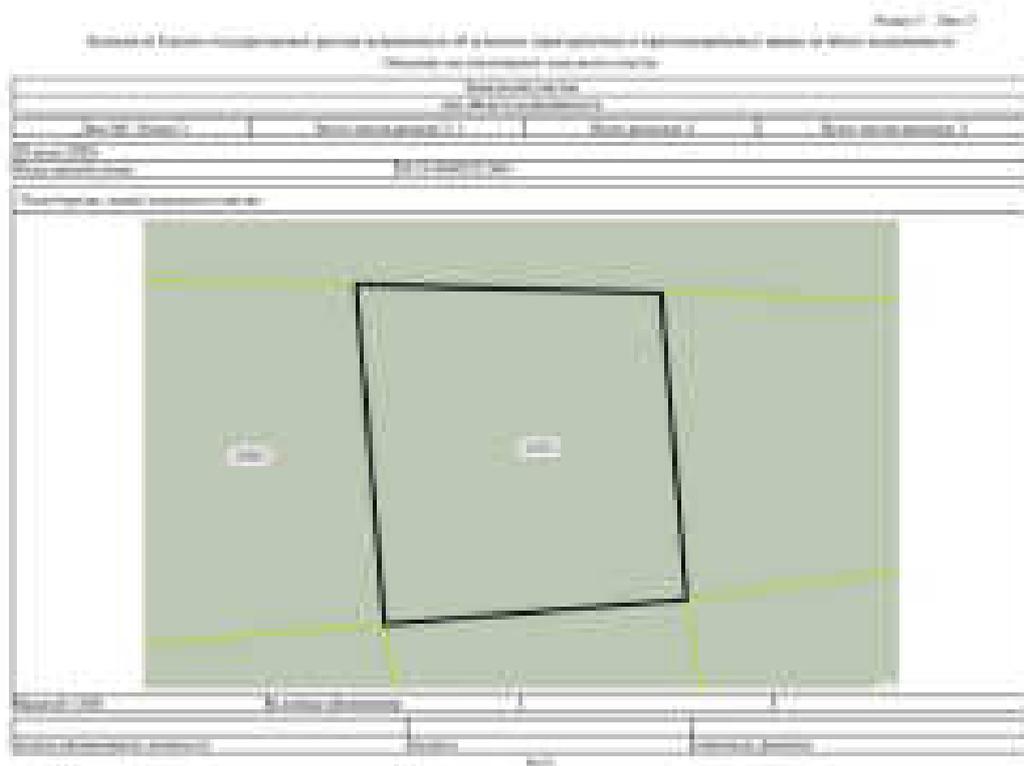
















Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Лист 1 из 1

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	
Состояние на 31.07.2020 г.	
Содержание	Сумма
Активы	
1. Нематериальные активы	0,00
2. Материальные активы	0,00
3. Финансовые активы	0,00
4. Прочие активы	0,00
Итого	0,00
Пассивы	
1. Капитал и резервы	0,00
2. Обязательства перед кредиторами	0,00
3. Прочие обязательства	0,00
Итого	0,00

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	0,00	0,00
---	------	------

Лист 2 из 2

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	
Состояние на 31.07.2020 г.	
Содержание	Сумма
Активы	
1. Нематериальные активы	0,00
2. Материальные активы	0,00
3. Финансовые активы	0,00
4. Прочие активы	0,00
Итого	0,00
Пассивы	
1. Капитал и резервы	0,00
2. Обязательства перед кредиторами	0,00
3. Прочие обязательства	0,00
Итого	0,00

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020 г.)	0,00	0,00
---	------	------







Сводный баланс (состояние на 31.07.2020)

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)

Состояние на 31.07.2020

В тысячах рублей (тысяча рублей - 1 000 000 руб.)

Лист 1 из 1

Состояние на 31.07.2020	
в тысячах рублей (тысяча рублей - 1 000 000 руб.)	
Актив	Пассив
№ п/п	№ п/п
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

Итого по активу			
Итого по пассиву			

Лист 1 из 1

Сводный баланс (состояние на 31.07.2020) в рублях (с округлением до тысячных долей рубля)

Состояние на 31.07.2020

Состояние на 31.07.2020	
в тысячах рублей (тысяча рублей - 1 000 000 руб.)	
Актив	Пассив
№ п/п	№ п/п
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

Итого по активу			
Итого по пассиву			









