

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «КГФУ»



Берг Е.В.

ОТЧЕТ № 244/19

об оценке

земельных участков (61 ед.), расположенных в Ногинском районе

ДАТА ОЦЕНКИ: 02.12.2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 05.12.2019 г.

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «КГФУ»

МОСКВА 2019

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	10
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	13
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	13
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	14
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	15
6.1. Допущения.....	15
6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	15
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	18
7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	18
7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	18
7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	18
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
8.1. Идентификация Объекта оценки.....	23
8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	29
9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	29
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	35
9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	35
9.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	39
9.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	42
9.6. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ФАКТИЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ (МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА СТОИМОСТЬ	44
9.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	53
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	54
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	57
11.1. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	61



11.2.	Доходный подход.....	62
11.3.	Затратный подход.....	64
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА.....	65
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	77
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	79
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	81
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	82
1.	ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	82
2.	МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	82
3.	РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	82
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	83
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	87
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	90

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 48/19 от 02.12.2019 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (б1 ед.) с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенные в Ногинском районе Московской области.

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
50:16:0000000:71850	Не применялся	711 116	Не применялся
50:16:0000000:71849	Не применялся	735 497	Не применялся
50:16:0501021:102	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:103	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:104	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:105	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:106	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:107	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:108	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:109	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:110	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:111	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:112	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:113	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:114	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:115	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:116	Не применялся	757 846	Не применялся
50:16:0501021:101	Не применялся	786 291	Не применялся
50:16:0501021:100	Не применялся	894 990	Не применялся
50:16:0501021:99	Не применялся	909 213	Не применялся
50:16:0501021:98	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:97	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:96	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:95	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:94	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:93	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:92	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:91	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:90	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:89	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:88	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0000000:71848	Не применялся	785 275	Не применялся
50:16:0000000:71846	Не применялся	155 453	Не применялся

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
50:16:0000000:71847	Не применялся	663 370	Не применялся
50:16:0501021:80	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:81	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:82	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:83	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:84	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:85	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:86	Не применялся	786 291	Не применялся
50:16:0501021:87	Не применялся	844 196	Не применялся
50:16:0501021:79	Не применялся	594 290	Не применялся
50:16:0501021:78	Не применялся	801 529	Не применялся
50:16:0501021:77	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:76	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:75	Не применялся	810 672	Не применялся
50:16:0000000:71845	Не применялся	715 180	Не применялся
50:16:0501021:65	Не применялся	1 056 515	Не применялся
50:16:0501021:66	Не применялся	1 036 198	Не применялся
50:16:0501021:67	Не применялся	1 011 816	Не применялся
50:16:0501021:68	Не применялся	1 283 056	Не применялся
50:16:0501021:69	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:70	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:71	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:72	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:73	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0501021:74	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0000000:71842	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0000000:71843	Не применялся	812 704	Не применялся
50:16:0000000:71844	Не применялся	741 592	Не применялся

1.5. ИТОВОГАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

49 401 200 (Сорок девять миллионов четыреста одна тысяча двести) рублей, не облагается НДС¹

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:16:0000000:71850	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700,00	711 100
2	50:16:0000000:71849	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	724,00	735 500
3	50:16:0501021:102	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
4	50:16:0501021:103	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
5	50:16:0501021:104	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
6	50:16:0501021:105	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
7	50:16:0501021:106	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
8	50:16:0501021:107	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
9	50:16:0501021:108	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
10	50:16:0501021:109	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
11	50:16:0501021:110	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
12	50:16:0501021:111	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
13	50:16:0501021:112	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
14	50:16:0501021:113	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
15	50:16:0501021:114	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
16	50:16:0501021:115	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
17	50:16:0501021:116	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	746,00	757 800
18	50:16:0501021:101	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	774,00	786 300
19	50:16:0501021:100	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	881,00	895 000
20	50:16:0501021:99	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	895,00	909 200
21	50:16:0501021:98	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
22	50:16:0501021:97	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
23	50:16:0501021:96	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
24	50:16:0501021:95	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
25	50:16:0501021:94	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700

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

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
26	50:16:0501021:93	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
27	50:16:0501021:92	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
28	50:16:0501021:91	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
29	50:16:0501021:90	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
30	50:16:0501021:89	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
31	50:16:0501021:88	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
32	50:16:0000000:71848	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	773,00	785 300
33	50:16:0000000:71846	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	5 466,00	155 500
34	50:16:0000000:71847	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	653,00	663 400
35	50:16:0501021:80	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
36	50:16:0501021:81	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
37	50:16:0501021:82	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
38	50:16:0501021:83	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
39	50:16:0501021:84	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
40	50:16:0501021:85	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
41	50:16:0501021:86	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	774,00	786 300
42	50:16:0501021:87	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	831,00	844 200
43	50:16:0501021:79	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	585,00	594 300
44	50:16:0501021:78	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	789,00	801 500
45	50:16:0501021:77	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
46	50:16:0501021:76	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
47	50:16:0501021:75	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	798,00	810 700
48	50:16:0000000:71845	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	704,00	715 200
49	50:16:0501021:65	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	1 040,00	1 056 500
50	50:16:0501021:66	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	1 020,00	1 036 200
51	50:16:0501021:67	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	996,00	1 011 800
52	50:16:0501021:68	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	1 263,00	1 283 100
53	50:16:0501021:69	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
54	50:16:0501021:70	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
55	50:16:0501021:71	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
56	50:16:0501021:72	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
57	50:16:0501021:73	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
58	50:16:0501021:74	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
59	50:16:0000000:71842	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
60	50:16:0000000:71843	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	812 700
61	50:16:0000000:71844	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	730,00	741 600

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 48/19 от 02.12.2019 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между

участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

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

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 01.11.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

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

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

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

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

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

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 01.11.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 01.11.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

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

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

Объект оценки	Земельные участки (61 ед.) с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенные в Ногинском районе Московской области.
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Право собственности. Субъект права: Котов Андрей Николаевич. Ограничение (обременение) права: не зарегистрировано.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно в разделе 8,3, «Количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки. 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».
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	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).
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	02.12.2019 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	02.12.2019 г.
Срок проведения работ	02.12.2019 г. – 05.12.2019г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, 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	Ответственность оценщика застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004618 от 7 апреля 2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	10
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90018/7 от 17 марта 2017 г., период страхования: с 30 марта 2017 г. по 29 марта 2020 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 01.11.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

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

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

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

6.1. Допущения

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

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

6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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



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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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:

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производимой способностью актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	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.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	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.
Исходные данные	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.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	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.
Подтверждаемые исходные данные	рынком Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: 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. 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. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. 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.

Наиболее выгодный рынок	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.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	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.
Операция на добровольной основе	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).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	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».
Затраты по сделке	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).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	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 (61 ед.) с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенные в Ногинском районе Московской области.

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

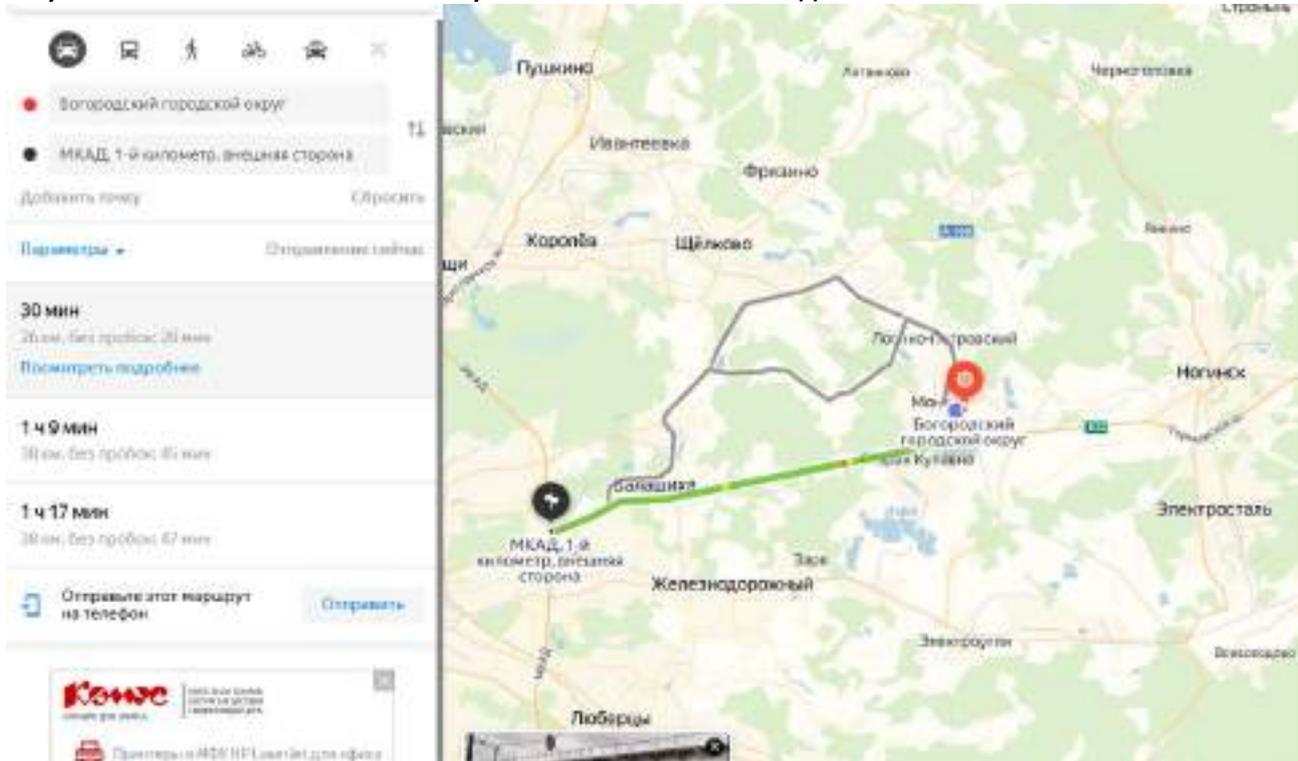
Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Адрес объекта	Московская область, Ногинский район	
Вид права	Право собственности	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Субъект права:	Котов Андрей Николаевич	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	Данные визуального осмотра
Ближайшие шоссе	Горьковское	Яндекс карты
Удаление от МКАД	26 км.	(https://yandex.ru/maps/)
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Земельный участок с кадастровым номером 50:16:0000000:71846 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 карты² (<https://yandex.ru/maps>)

Богородский городской округ — муниципальное образование, расположенное на северо-востоке Московской области России. Ему соответствует административно-территориальная единица город областного подчинения Ногинск с административной территорией.

Назван по бывшему названию его административного центра — города Ногинска (Богородск до 1930 года).

Богородский городской округ граничит с Раменским, Щёлковским районами Московской области, Киржачским районом Владимирской области, с городскими округами Московской области: Черноголовка, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Балашиха, Электросталь.

Площадь городского округа составляет 811,28 км².

Гидрография

Основные реки — Клязьма и её притоки Воря, Шерна, верховья Вохны (с притоком Ходца). Из мелких притоков Клязьмы: Шаловка, Лавровка, Черноголовка, Загрёбка, Плотня; приток Шерны — Дубёнка; притоки Вори — Жмучка и Пружёнка; и истоки речек бассейна Москва-реки — Донинки и Вьюнки.

Из озёр выделяются: Бисерово — крупнейшее озеро городского округа, Луково — самое глубокое озеро городского округа, Боровое — наиболее чистое озеро городского округа; а также озёра Ковёрши, Рабиновское и Шишовское.

Водохранилища и пруды: Бисеровское водохранилище, Черноголовский, Купавинский, Боровковский, Ивановский, Пашуковский и Колонтаевский пруды, запружены Клязьма в черте

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

Ногинска Успенской плотинной, и Шерна Караваевской плотинной.

Есть несколько водоёмов на месте бывших карьеров: Аборинский и Успенский — сообщающиеся с Клязьмой, «Шоколадка».

Природные ресурсы

Огнеупорные белые глины, а также толстофарфоровое сырьё и строительные глины на крупнейшем в Московской области «Кудиновском» месторождении под городом Электроугли с запасами около 3 млрд тонн.

На территории округа добываются доломиты (Буньково), песчано-гравийный материал (Балобаново), пески стекольные (Старая Купавна).

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0000000:718 50	700,00	Не заведены на участок
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0000000:718 49	724,00	Не заведены на участок
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:102	800,00	Не заведены на участок
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:103	800,00	Не заведены на участок
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:104	800,00	Не заведены на участок
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:105	800,00	Не заведены на участок
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:106	800,00	Не заведены на участок
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:107	800,00	Не заведены на участок
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:108	800,00	Не заведены на участок
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:109	800,00	Не заведены на участок
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:110	800,00	Не заведены на участок
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:111	800,00	Не заведены на участок
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:112	800,00	Не заведены на участок
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:113	800,00	Не заведены на участок
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:114	800,00	Не заведены на участок
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:115	800,00	Не заведены на участок
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:116	746,00	Не заведены на участок
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:101	774,00	Не заведены на участок

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:78	789,00	Не заведены на участок
45	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:77	800,00	Не заведены на участок
46	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:76	800,00	Не заведены на участок
47	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:75	798,00	Не заведены на участок
48	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0000000:718 45	704,00	Не заведены на участок
49	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:65	1 040,00	Не заведены на участок
50	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:66	1 020,00	Не заведены на участок
51	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:67	996,00	Не заведены на участок
52	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:68	1 263,00	Не заведены на участок
53	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:69	800,00	Не заведены на участок
54	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:70	800,00	Не заведены на участок
55	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:71	800,00	Не заведены на участок
56	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:72	800,00	Не заведены на участок
57	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:73	800,00	Не заведены на участок
58	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:74	800,00	Не заведены на участок
59	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0000000:718 42	800,00	Не заведены на участок
60	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0000000:718 43	800,00	Не заведены на участок
61	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0000000:718 44	730,00	Не заведены на участок

Источник: составлено Оценщиком³

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: Котов Андрей Николаевич

Имущественные права на объект оценки: Право собственности.

Наличие обременений: Не зарегистрировано.

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и

³ На основании схемы предоставленной Заказчиком.

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 устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах)

	Май 2019 г.	В % к		Январь- март 2019 г. в % к январь- марту 2018 г.	Среднего год		
		март 2018 г.	апрель 2019 г.		март 2017 г.	апрель 2018 г.	январь- март 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 ¹⁰			100,5 ¹¹			101,0 ¹²
Индекс промышленного производства ¹³		106,8	97,9	102,4	103,7	101,5	103,2
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	352,8	101,0	111,6	101,2	102,2	111,9	102,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км в том числе:	477,2	101,1	100,3	102,1	102,8	101,7	103,1
железнодорожного транспорта	224,5	102,3	100,0	102,7	104,6	101,5	104,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2688,9	101,4	101,3	101,7	102,9	101,6	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	803,1	99,7	96,9	101,1	103,1	98,7	102,6
Внеширокооборотный оборот, млрд долларов США	57,6 ¹⁴	101,2 ¹⁵	100,3 ¹⁶	99,7 ¹⁷	128,4 ¹⁸	97,6 ¹⁹	123,5 ²⁰
в том числе:							
экспорт товаров	35,7	99,1	97,7	100,0	137,9	98,1	126,7
импорт товаров	22,0	104,7	104,7	99,0	134,0	96,9	118,2
Известный в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ²¹			100,5 ²²			103,8 ²³
Индекс потребительских цен		105,3	100,3	105,2	102,4	100,4	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁴		108,6	101,8	109,9	112,0	103,9	107,0
Реальные располагаемые доходы домохозяйств ²⁵				97,7 ²⁶			101,4 ^{27,28}
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	48510 ²⁹	108,1 ³⁰	101,0 ³¹	107,3 ³²	130,2	101,3	111,6
реальная		102,8 ³³	100,7 ³⁴	102,0 ³⁵	107,6	100,9	109,1
Общая численность безработных в возрасте 15 лет и старше, млн человек	3,4 ³⁶	94,3	95,7	94,4	91,5	92,2	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн человек	0,8	106,3	95,0	102,4	86,7	96,4	86,3

Общая динамика развития экономики в 2019 году положительная.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



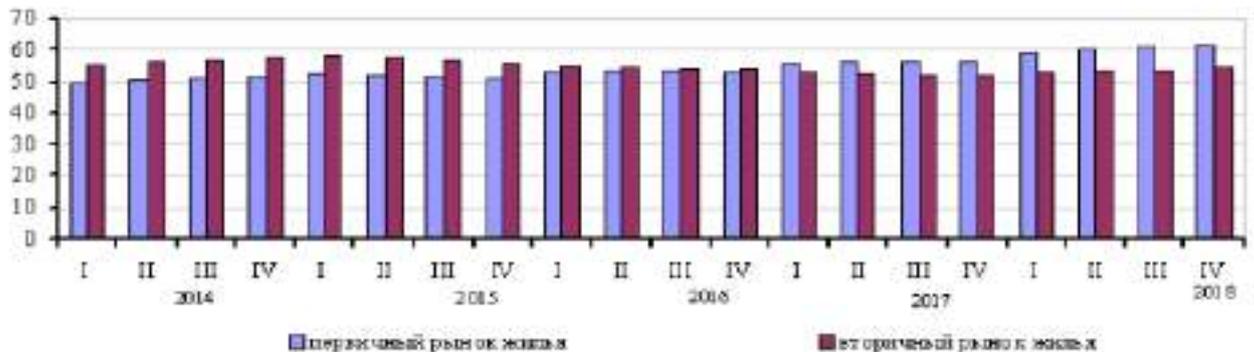
Снижение строительной активности в 2015-2018 гг. объяснимо уменьшением спроса на жилье на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционного и покупательского пессимизма, на фоне негатива в некоторых СМИ о санкциях Запада и, якобы, изоляции России. В то же время, стабильный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

**Динамика ввода в действие жилых домов¹⁾
в % к среднемесячному значению 2016г.**



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

**Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья
в Российской Федерации в 2014-2018гг.**
на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади



Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

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

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

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

Источники:

1. http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-04-2019.pdf,
2. http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm,
3. <https://www.cbr.ru/>,
4. https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,
5. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetrov/federalnyj-byudzhets/1020/>,
6. http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/19989/obs_201.pdf,
7. https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/19777/obs_200.pdf,
8. http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок Для индивидуальной жилой застройки, по документу: Бытовое обслуживание, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для жилищного строительства.

9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.⁴

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%.

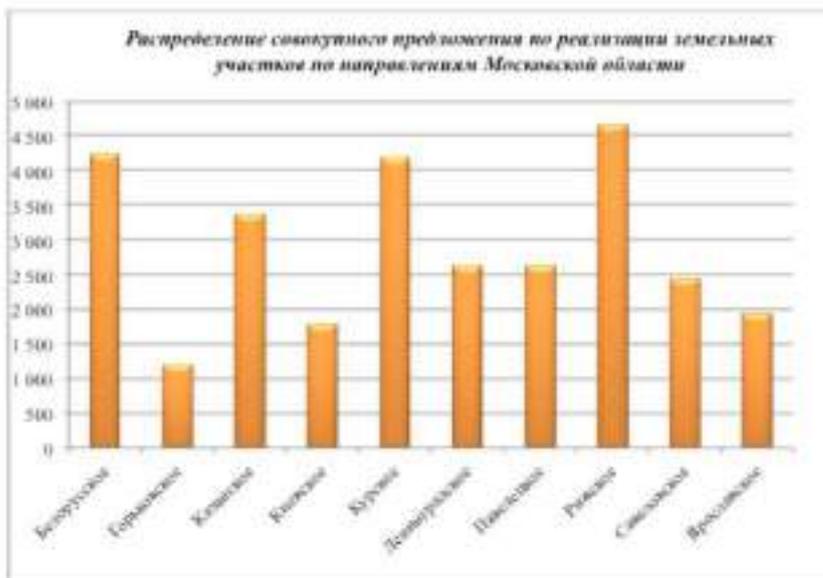
⁴ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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



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

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



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

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу

строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

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

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

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/С			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	883 284	718 464	48 326	1 385 945	881 544	144 000	1 401 883	847 300	118 834
2	Горьковское	313 798	114 913	79 857	764 145	187 124	81 942	885 741	249 200	109 881
3	Калужское	469 694	139 094	48 153	485 447	319 842	53 916	505 896	143 638	108 898
4	Киевское	614 883	227 213	47 271	181 182	324 913	104 982	858 245	315 823	135 393
5	Курское	469 798	477 948	64 242	934 830	348 193	23 474	757 877	318 932	83 460
6	Ленинградское	478 383	137 717	56 723	620 311	349 817	79 399	463 383	318 942	108 946
7	Павловское	393 447	147 208	64 274	352 881	312 878	67 810	413 796	168 814	67 584
8	Рижское	772 890	423 848	96 603	1 162 325	441 649	82 986	910 316	328 136	67 123
9	Смоленское	413 240	148 527	44 342	496 240	209 174	48 781	389 896	148 148	88 220
10	Ярославское	464 812	184 384	48 873	197 429	187 830	79 834	642 289	198 838	58 948

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

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

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



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

№ п/п	Направление	Дистанция	Диапазон руб./сот. С/З			Диапазон руб./сот. П/З			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белгородское	млн	118 738	21 653	1 508	358 333	78 890	14 286	13 380	7 647	33 387
		млн	4 891 088	880 000	310 000	7 188 277	3 830 000	2 651 878	4 891 000	2 500 000	280 000
2	Горьковское	млн	100 000	3 870	3 008	100 000	47 417	22 222	23 570	82 632	51 633
		млн	2 100 000	480 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 930 977	833 485	225 000
3	Истринское	млн	82 800	2 200	1 787	70 167	18 800	3 994	131 573	30 891	28 435
		млн	882 333	330 000	150 382	1 431 718	558 922	192 231	2 380 000	308 800	350 000
4	Калужское	млн	233 333	2 406	3 333	127 273	180 000	13 773	380 000	63 306	260 000
		млн	1 886 667	836 964	233 333	2 484 742	1 347 000	783 333	1 781 872	798 800	288 888
5	Курское	млн	151 333	18 438	8 272	189 333	7 817	7 808	13 985	38 784	3 490
		млн	1 227 373	780 000	180 000	3 609 300	750 000	77 191	1 831 832	708 333	384 908
6	Ленинградское	млн	111 948	12 414	1 875	10 000	35 881	13 880	25 483	11 308	4 387
		млн	1 998 835	642 714	307 167	4 000 800	583 333	313 043	1 390 000	1 088 800	357 143
7	Можайское	млн	74 333	4 800	4 473	118 250	8 500	8 758	110 000	31 127	8 100
		млн	873 000	330 000	410 000	580 800	750 000	150 000	1 387 333	1 180 333	380 000
8	Рязанское	млн	162 380	21 693	2 442	272 778	5 898	7 800	148 213	88 303	15 678
		млн	3 217 588	2 250 000	536 000	17 896 928	3 877 668	994 184	2 457 000	1 307 420	342 837
9	Смоленское	млн	121 429	1 538	1 108	184 286	28 333	28 890	380 000	81 798	28 926
		млн	972 631	3 628 871	170 000	3 332 333	1 404 000	222 222	1 440 273	604 981	280 000
10	Ярославское	млн	37 900	8 807	1 935	40 000	13 800	2 458	92 337	82 306	38 600
		млн	3 837 183	1 180 800	1 000 000	2 404 345	835 714	410 647	2 881 000	908 200	98 600

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

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

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

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

№	Источник информации	Дата предложения	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Цена предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
1	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/194633681/	25.11.2019	Московская область, Богородский городской округ, Балобаново село, ул. Новая Слобода	25	Собственность	9	По границе	2300000	255556
2	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/198050730/	26.11.2019	Московская область, Богородский городской округ	21	Собственность	7,5	По границе	1900000	253333
3	https://www.cian.ru/sale/suburban/207150686/	27.11.2019	Московская область, Щелково городской округ, Монино пгт	30	Собственность	8,3	По границе	1150000	138554
4	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/200055005/	28.11.2019	Московская область, Богородский городской округ, Балобаново село, ул. Советская	30	Собственность	20	электричество	2600000	130000
5	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/218502195/	29.11.2019	Московская область, Богородский городской округ, Балобаново село, ул. Гражданская	31	Собственность	21	По границе	2900000	138095
6	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/159031924/	30.11.2019	Московская область, Богородский городской округ, Балобаново село, ул. Гражданская	30	Собственность	18	По границе	3700000	205556

№	Источник информации	Дата предложения	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Цена предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
7	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/219027204/	01.12.2019	Московская область, Богородский городской округ, Обухово рп, ул. Ходорова	27	Собственность	10	скважина	2550000	255000
8	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/213937782/	02.12.2019	Московская область, Богородский городской округ, Обухово рп, ул. Московская	28	Собственность	8	По границе	680000	85000
9	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/188772984/	02.12.2019	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок, Богородский Бор коттеджный поселок	25	Собственность	9	По границе	1200000	133333
10	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/214753198/	05.12.2019	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок, Богородский Бор коттеджный поселок	30	Собственность	8,32	По границе	1100000	132212
11	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/220363113/	05.12.2019	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок, Богородский Бор коттеджный поселок	30	Собственность	6,54	По границе	850000	129969
12	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/219252012/	06.12.2019	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок	30	Собственность	8,7	По границе	1522500	175000
13	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/213701617/	07.12.2019	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок, Богородский Бор коттеджный поселок	25	Собственность	7,52	По границе	1026000	136436

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	85 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	255 556

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение,

различие в общей площади, условие торга, дата предложения и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

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

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование)

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

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

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг

Таблица 13.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Удаление от МКАД

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в справочнике «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., приводится зависимость стоимости земельных участков различного назначения от фактора удаленности от МКАД:

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

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	49%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	120%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%

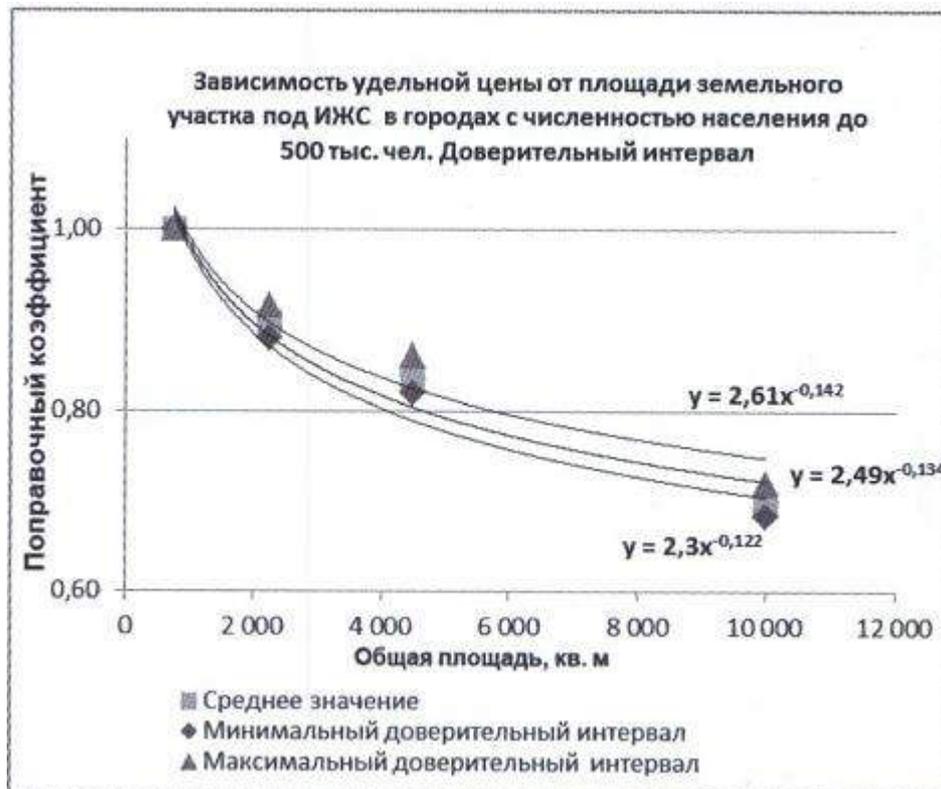
Площадь земельного участка

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

Таблица 1

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

Так же в справочнике предоставлена зависимость цены от площади земельного участка



Транспортная доступность.

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

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

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

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,76	0,73	0,78

9.6. Анализ влияния фактического назначения (места общего пользования) земельного участка на стоимость

Ранее Оценщиком было выявлено, что земельные участки используются в качестве Зон общего пользования в дачном поселке.

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

В аналитических материалах по рынку загородных земельных участков отмечается:⁵

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%.

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

Таблица 9.6-1 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%)
Типичная инфраструктура	Площадь общ. территорий – 3 га (20%)	Площадь общ. территорий – 15 га (27%)	Площадь общ. территорий – 95 га (33%)
	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://kotteg.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/>

Оцениваемые земельные участки не могут быть использованы 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 9.6-2 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/о Бужаниновский, в р-не д. Путятино



Рисунок 9.6-3 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремилловское, в районе д. Горелово



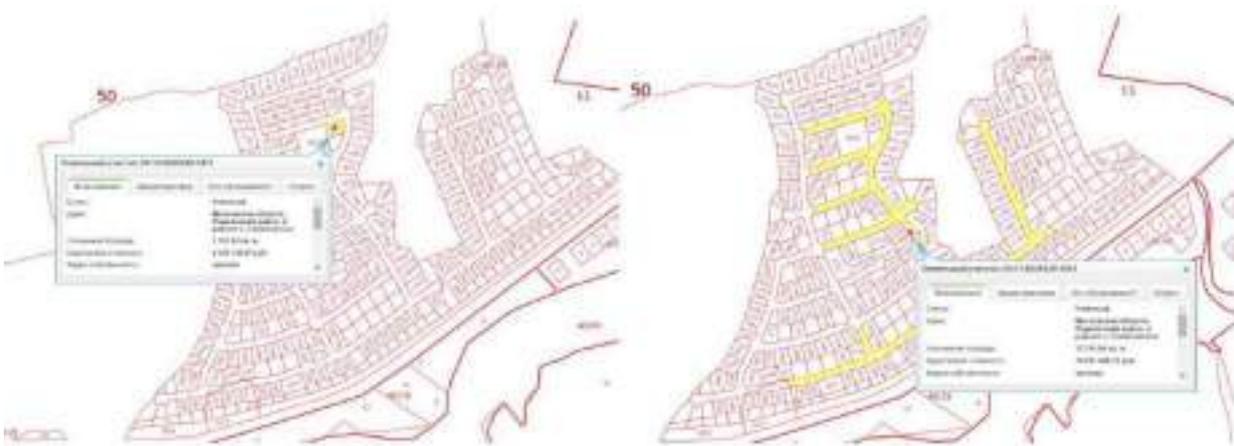
Рисунок 9.6-4 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Костинское, в районе д Сергейково



Рисунок 9.6-5 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Костровское, д. Новоселово, СНТ "Связь"



Рисунок 9.6-6 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе с. Семеновское



Результаты анализа приведены в таблице ниже:

Таблица 9.6-7 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 Бужаниновский, в р-не д. Путьтино	50:05:0130311:63	под дачное строительство	садовый участок	1003	1039 428,96	1036	-78%
	50:05:0130311:105	под дачное строительство	внутрипоселковая дорога	29 548	6 766 492	229	
Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремилоское, в районе д. Горелово	50:31:0050211:415	для садоводства	садовый участок	1451	670 600	462	-65%
	50:31:0050211:544	для садоводства	внутрипоселковая дорога	97 526	15 702 000	161	
обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Кости некое, в районе д. Сергеевское	50:04:0170705:274	под дачное строительство	садовый участок	1920	1 334 700	695	-85%
	50:04:0170705:291	под дачное строительство	внутрипоселковая дорога	82 896	8 538 300,00	103	
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	-70%
	50:08:0000000:181	для садоводства	внутрипоселковая дорога	71800	44 372 000	618	
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	-85%
	50:13:0040129:184	под дачное строительство	внутрипоселковая дорога	33 741	19 021 488,75	564	
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 участков⁶:

- 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,

⁶ <http://bankrot.bacart.ru/lots/429028.0000001/trade>

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.

Рисунок 9.6-8 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 9.6-9 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков

Начальная цена, руб.	486 438,00
Шаг аукциона, руб.	48 643,80
Итоговая/текущая цена, руб.	486 438,00
Предмет торгов	
Имущественный комплекс ООО "Казанское", состоящий из 9 (девяти) земельных участков. Имущественный комплекс ООО «Казанское», состоящий из 9 (девяти) земельных участков: - земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:298, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное исполь...	
Подробнее...	
Количество поступивших заявок	1
Количество принятых заявок	1
Обоснование итогового решения	
Торги не состоялись в связи с недостаточным количеством участников	

В ноябре 2015 г. проходил аукцион⁷ 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.

Рисунок 9.6-10 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%.**

⁷ <http://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/NBT/PurchaseView/4/0/0/137759>

Рисунок 9.6-11 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО " Опушкино-2"



Также в ноябре 2015 г. проходил аукцион⁸ по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Опушкино»

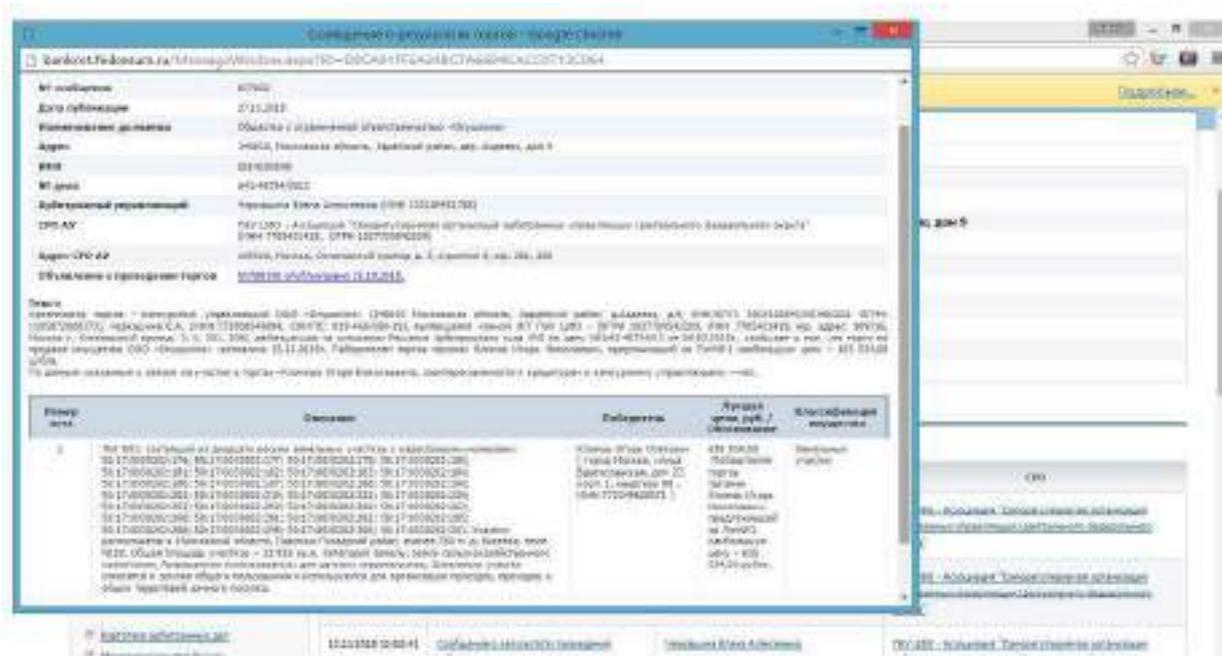
К реализации был предложен лот, состоящий из двадцати восьми земельных участков с кадастровыми номерами: 50:17:0030202:176; 50:17:0030202:177; 50:17:0030202:178; 50:17:0030202:180; 50:17:0030202:181; 50:17:0030202:182; 50:17:0030202:183; 50:17:0030202:184; 50:17:0030202:186; 50:17:0030202:187; 50:17:0030202:188; 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. Евсеево, поле №28. Общая площадь участков - 32 915 кв. м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для дачного строительства. 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%.**

⁸ <http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=A51F4A321DCAF7A8F1A49060F027CA72>



Рисунок 9.6-12 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО " Опушкино"



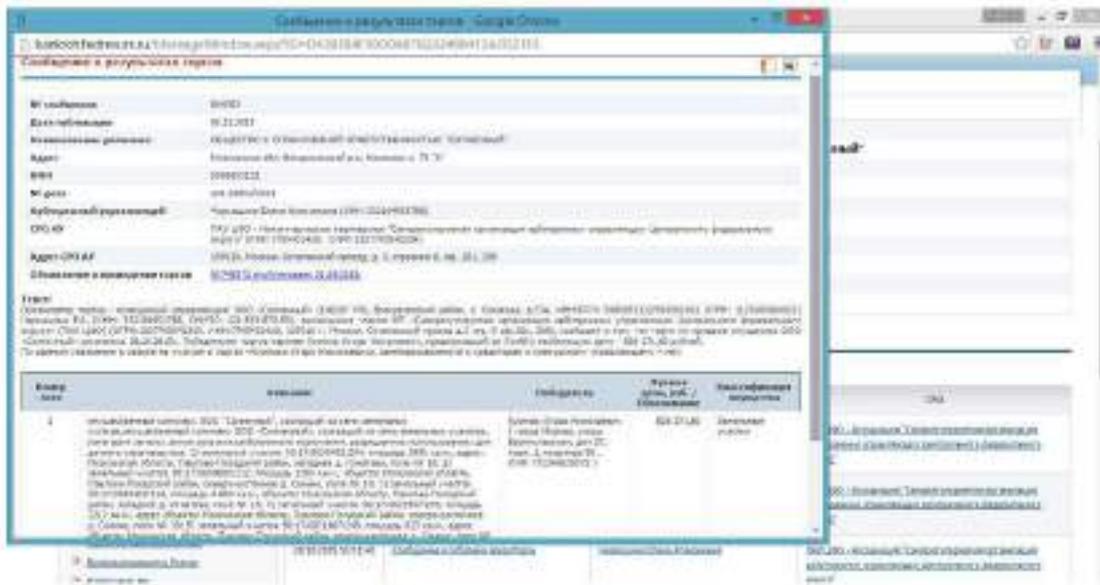
На аукционе⁹ по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Солнечный» к торгам предлагался лот, состоящий из семи земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства: 1) земельный участок 50:17:0030402:204, площадь 3991 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 внутриселковские 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%.**

9 <http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=A51F4A321DCAF7A8F1A49060F027CA72>

Рисунок 9.6-13 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%.

9.7. 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 Горьковскому шоссе на удалении 30 км от МКАД.

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	85 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	255 556

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 индивидуальной жилой застройки,

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 используются ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;

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

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

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком¹⁰.

- 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 истечения¹¹.

11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

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

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

¹⁰ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹¹ 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>)

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 м² при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

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

Было выявлено 13 предложений по продаже земельных участков под жилищное строительство. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов и назначения: для индивидуально жилой застройки.

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

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

Так как в состав объекта оценки входят земельные участки под зоны общего пользования, Оценщик принял следующий порядок расчета:

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/suburban/207150686/	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/218502195/	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/219252012/
Дата предложения	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Контакт				
Место нахождения	Московская область, Богородский городской округ, р-н Ногинский	Московская область, Щелково городской округ, Монино пгт	Московская область, Богородский городской округ, Балобаново село, ул. Гражданская	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок
Удаленность от МКАД, км	30	30	31	30
Шоссе	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	до 15	8,30	21,00	8,70
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	1 150 000,00	2 900 000,00	1 522 500,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	138 554	138 095	175 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		138 554	138 095	175 000
Общая площадь	сот.	до 15	8,30	21,00	8,70
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
			138 554	138 095	175 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		138 554	138 095	175 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		138 554	138 095	175 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		138 554	138 095	175 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		138 554	138 095	175 000
Условия рынка					
Время продажи			Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			138 554	138 095	175 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		120 542	120 143	152 250
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Богородский городской округ, р-н Ногинский	Московская область, Щелковский городской округ, Монино пгт	Московская область, Богородский городской округ, Балобаново село, ул. Гражданская	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		120 542	120 143	152 250
Направление/шоссе		Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		120 542	120 143	152 250
Удаленность от МКАД	км	26	30	31	30
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		120 542	120 143	152 250
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		120 542	120 143	152 250
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		120 542	120 143	152 250
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	до 15	8,30	21,00	8,70
Корректировка	%		0,00%	6,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		120 542	127 352	152 250
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Скорректированная цена	руб./сот.		120 542	127 352	152 250
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		120 542	127 352	152 250
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Расположены рядом ж/д, ЛЭП	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		91 612	96 788	115 710
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		37,00	43,00	37,00
Весовой коэффициент			0,34921	0,30158	0,34921
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	101 588			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование)

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

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

Таблица 11.4-3 Значения скидки на торг

Таблица 13.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

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

Местонахождение

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

Оценивает объект, и объекты аналоги расположены в Богородском 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 11.4-4 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-29%	-50%	-64%	-75%	-82%	-87%	-91%
21 - 40	42%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%	-87%
41 - 60	99%	40%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%
61 - 80	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%
81 - 100	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%	-64%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%

Таблица 11.4-5 Расчет корректировки на удаление от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	30	30	31	30
Модельная корректировка	21-40	21-40	21-40	21-40
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

Площадь земельного участка.

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

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

Таблица 11.4-6 Диапазон корректировок на площадь

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Таблица 11.4-7 Корректировка на площадь

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	до 15	8,30	21,00	8,70
Корректировка		0,00%	6,00%	0,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС	0,76	0,73	0,78
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			

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

Назначение участка

Согласно данным публичной кадастровой карты (<https://pk5.rosreestr.ru/>) земельный участок с кадастровым номером 50:16:0000000:71846 по форме предназначен под дорогу. На основании анализа проведенного в разделе 9.5. «Анализ влияния фактического назначения (места общего пользования) земельного участка на стоимость» дисконт от стоимости для земельных участков, предназначенных под зоны общего пользования составил в среднем 97,2%

Таким образом, в расчетах была применена понижающая корректировка на назначение участка, так как данный участок теряет коммерческий потенциал. Корректировка составила -97,2% от стоимости земельного участка.

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таблица 11.4-8 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Адрес	кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Корректировка на индивидуальные характеристики	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей
1	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0000000:71850	700,00		101 588
2	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0000000:71849	724,00		101 588
3	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:102	800,00		101 588
4	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:103	800,00		101 588
5	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:104	800,00		101 588
6	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:105	800,00		101 588
7	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:106	800,00		101 588
8	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:107	800,00		101 588
9	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:108	800,00		101 588
10	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:109	800,00		101 588
11	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:110	800,00		101 588
12	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:111	800,00		101 588
13	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:112	800,00		101 588
14	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:113	800,00		101 588
15	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:114	800,00		101 588
16	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:115	800,00		101 588
17	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:116	746,00		101 588
18	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:101	774,00		101 588
19	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:100	881,00		101 588
20	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:99	895,00		101 588
21	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:98	800,00		101 588
22	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:97	800,00		101 588
23	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:96	800,00		101 588
24	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:95	800,00		101 588
25	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:94	800,00		101 588
26	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:93	800,00		101 588

№ п/п	Адрес	кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Корректировка на индивидуальные характеристики	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей
27	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:92	800,00		101 588
28	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:91	800,00		101 588
29	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:90	800,00		101 588
30	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:89	800,00		101 588
31	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:88	800,00		101 588
32	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0000000:71848	773,00		101 588
33	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0000000:71846	5 466,00	-97,20%	2 844
34	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0000000:71847	653,00		101 588
35	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:80	800,00		101 588
36	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:81	800,00		101 588
37	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:82	800,00		101 588
38	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:83	800,00		101 588
39	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:84	800,00		101 588
40	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:85	800,00		101 588
41	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:86	774,00		101 588
42	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:87	831,00		101 588
43	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:79	585,00		101 588
44	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:78	789,00		101 588
45	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:77	800,00		101 588
46	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:76	800,00		101 588
47	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:75	798,00		101 588
48	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0000000:71845	704,00		101 588
49	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:65	1 040,00		101 588
50	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:66	1 020,00		101 588
51	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:67	996,00		101 588
52	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:68	1 263,00		101 588
53	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:69	800,00		101 588
54	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:70	800,00		101 588
55	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:71	800,00		101 588
56	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:72	800,00		101 588
57	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:73	800,00		101 588
58	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0501021:74	800,00		101 588

№ п/п	Адрес	кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Корректировка на индивидуальные характеристики	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей
59	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0000000:71842	800,00		101 588
60	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0000000:71843	800,00		101 588
61	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	50:16:0000000:71844	730,00		101 588

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-9 Итоговая стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей
1	50:16:0000000:71850	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700,00	101 588	711 116
2	50:16:0000000:71849	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	724,00	101 588	735 497
3	50:16:0501021:102	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
4	50:16:0501021:103	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
5	50:16:0501021:104	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
6	50:16:0501021:105	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
7	50:16:0501021:106	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
8	50:16:0501021:107	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
9	50:16:0501021:108	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
10	50:16:0501021:109	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
11	50:16:0501021:110	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
12	50:16:0501021:111	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
13	50:16:0501021:112	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
14	50:16:0501021:113	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
15	50:16:0501021:114	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
16	50:16:0501021:115	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
17	50:16:0501021:116	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	746,00	101 588	757 846
18	50:16:0501021:101	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	774,00	101 588	786 291
19	50:16:0501021:100	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	881,00	101 588	894 990
20	50:16:0501021:99	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	895,00	101 588	909 213
21	50:16:0501021:98	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
22	50:16:0501021:97	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
23	50:16:0501021:96	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
24	50:16:0501021:95	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
25	50:16:0501021:94	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
26	50:16:0501021:93	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
27	50:16:0501021:92	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей
28	50:16:0501021:91	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
29	50:16:0501021:90	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
30	50:16:0501021:89	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
31	50:16:0501021:88	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
32	50:16:0000000:71848	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	773,00	101 588	785 275
33	50:16:0000000:71846	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	5 466,00	2 844	155 453
34	50:16:0000000:71847	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	653,00	101 588	663 370
35	50:16:0501021:80	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
36	50:16:0501021:81	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
37	50:16:0501021:82	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
38	50:16:0501021:83	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
39	50:16:0501021:84	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
40	50:16:0501021:85	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
41	50:16:0501021:86	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	774,00	101 588	786 291
42	50:16:0501021:87	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	831,00	101 588	844 196
43	50:16:0501021:79	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	585,00	101 588	594 290
44	50:16:0501021:78	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	789,00	101 588	801 529
45	50:16:0501021:77	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
46	50:16:0501021:76	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
47	50:16:0501021:75	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	798,00	101 588	810 672
48	50:16:0000000:71845	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	704,00	101 588	715 180
49	50:16:0501021:65	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	1 040,00	101 588	1 056 515
50	50:16:0501021:66	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	1 020,00	101 588	1 036 198
51	50:16:0501021:67	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	996,00	101 588	1 011 816
52	50:16:0501021:68	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	1 263,00	101 588	1 283 056
53	50:16:0501021:69	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
54	50:16:0501021:70	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
55	50:16:0501021:71	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
56	50:16:0501021:72	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
57	50:16:0501021:73	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
58	50:16:0501021:74	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
59	50:16:0000000:71842	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей
60	50:16:0000000:71843	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	800,00	101 588	812 704
61	50:16:0000000:71844	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	730,00	101 588	741 592

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 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:

49 401 200 (Сорок девять миллионов четыреста одна тысяча двести) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	50:16:0000000:71850	700,00	101 588	711 116	711 100
2	50:16:0000000:71849	724,00	101 588	735 497	735 500
3	50:16:0501021:102	800,00	101 588	812 704	812 700
4	50:16:0501021:103	800,00	101 588	812 704	812 700
5	50:16:0501021:104	800,00	101 588	812 704	812 700
6	50:16:0501021:105	800,00	101 588	812 704	812 700
7	50:16:0501021:106	800,00	101 588	812 704	812 700
8	50:16:0501021:107	800,00	101 588	812 704	812 700
9	50:16:0501021:108	800,00	101 588	812 704	812 700
10	50:16:0501021:109	800,00	101 588	812 704	812 700
11	50:16:0501021:110	800,00	101 588	812 704	812 700
12	50:16:0501021:111	800,00	101 588	812 704	812 700
13	50:16:0501021:112	800,00	101 588	812 704	812 700
14	50:16:0501021:113	800,00	101 588	812 704	812 700
15	50:16:0501021:114	800,00	101 588	812 704	812 700
16	50:16:0501021:115	800,00	101 588	812 704	812 700
17	50:16:0501021:116	746,00	101 588	757 846	757 800
18	50:16:0501021:101	774,00	101 588	786 291	786 300
19	50:16:0501021:100	881,00	101 588	894 990	895 000
20	50:16:0501021:99	895,00	101 588	909 213	909 200
21	50:16:0501021:98	800,00	101 588	812 704	812 700
22	50:16:0501021:97	800,00	101 588	812 704	812 700
23	50:16:0501021:96	800,00	101 588	812 704	812 700
24	50:16:0501021:95	800,00	101 588	812 704	812 700
25	50:16:0501021:94	800,00	101 588	812 704	812 700
26	50:16:0501021:93	800,00	101 588	812 704	812 700
27	50:16:0501021:92	800,00	101 588	812 704	812 700
28	50:16:0501021:91	800,00	101 588	812 704	812 700
29	50:16:0501021:90	800,00	101 588	812 704	812 700
30	50:16:0501021:89	800,00	101 588	812 704	812 700
31	50:16:0501021:88	800,00	101 588	812 704	812 700
32	50:16:0000000:71848	773,00	101 588	785 275	785 300
33	50:16:0000000:71846	5 466,00	2 844	155 453	155 500

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
34	50:16:0000000:71847	653,00	101 588	663 370	663 400
35	50:16:0501021:80	800,00	101 588	812 704	812 700
36	50:16:0501021:81	800,00	101 588	812 704	812 700
37	50:16:0501021:82	800,00	101 588	812 704	812 700
38	50:16:0501021:83	800,00	101 588	812 704	812 700
39	50:16:0501021:84	800,00	101 588	812 704	812 700
40	50:16:0501021:85	800,00	101 588	812 704	812 700
41	50:16:0501021:86	774,00	101 588	786 291	786 300
42	50:16:0501021:87	831,00	101 588	844 196	844 200
43	50:16:0501021:79	585,00	101 588	594 290	594 300
44	50:16:0501021:78	789,00	101 588	801 529	801 500
45	50:16:0501021:77	800,00	101 588	812 704	812 700
46	50:16:0501021:76	800,00	101 588	812 704	812 700
47	50:16:0501021:75	798,00	101 588	810 672	810 700
48	50:16:0000000:71845	704,00	101 588	715 180	715 200
49	50:16:0501021:65	1 040,00	101 588	1 056 515	1 056 500
50	50:16:0501021:66	1 020,00	101 588	1 036 198	1 036 200
51	50:16:0501021:67	996,00	101 588	1 011 816	1 011 800
52	50:16:0501021:68	1 263,00	101 588	1 283 056	1 283 100
53	50:16:0501021:69	800,00	101 588	812 704	812 700
54	50:16:0501021:70	800,00	101 588	812 704	812 700
55	50:16:0501021:71	800,00	101 588	812 704	812 700
56	50:16:0501021:72	800,00	101 588	812 704	812 700
57	50:16:0501021:73	800,00	101 588	812 704	812 700
58	50:16:0501021:74	800,00	101 588	812 704	812 700
59	50:16:0000000:71842	800,00	101 588	812 704	812 700
60	50:16:0000000:71843	800,00	101 588	812 704	812 700
61	50:16:0000000:71844	730,00	101 588	741 592	741 600

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

49 401 200 (Сорок девять миллионов четыреста одна тысяча двести) рублей, не облагается НДС.¹²

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес расположения	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	50:16:0000000:71850	700,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	711 100
2	50:16:0000000:71849	724,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	735 500
3	50:16:0501021:102	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
4	50:16:0501021:103	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
5	50:16:0501021:104	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
6	50:16:0501021:105	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
7	50:16:0501021:106	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
8	50:16:0501021:107	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
9	50:16:0501021:108	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
10	50:16:0501021:109	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
11	50:16:0501021:110	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
12	50:16:0501021:111	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
13	50:16:0501021:112	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
14	50:16:0501021:113	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
15	50:16:0501021:114	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
16	50:16:0501021:115	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
17	50:16:0501021:116	746,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	757 800
18	50:16:0501021:101	774,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	786 300
19	50:16:0501021:100	881,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	895 000
20	50:16:0501021:99	895,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	909 200
21	50:16:0501021:98	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
22	50:16:0501021:97	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
23	50:16:0501021:96	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
24	50:16:0501021:95	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
25	50:16:0501021:94	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
26	50:16:0501021:93	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
27	50:16:0501021:92	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
28	50:16:0501021:91	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
29	50:16:0501021:90	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
30	50:16:0501021:89	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
31	50:16:0501021:88	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
32	50:16:0000000:71848	773,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	785 300
33	50:16:0000000:71846	5 466,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	155 500
34	50:16:0000000:71847	653,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	663 400
35	50:16:0501021:80	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
36	50:16:0501021:81	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
37	50:16:0501021:82	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
38	50:16:0501021:83	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
39	50:16:0501021:84	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
40	50:16:0501021:85	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
41	50:16:0501021:86	774,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	786 300
42	50:16:0501021:87	831,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	844 200
43	50:16:0501021:79	585,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	594 300
44	50:16:0501021:78	789,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	801 500
45	50:16:0501021:77	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
46	50:16:0501021:76	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
47	50:16:0501021:75	798,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	810 700
48	50:16:0000000:71845	704,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	715 200
49	50:16:0501021:65	1 040,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	1 056 500

¹² 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	Площадь, кв.м.	Адрес расположения	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
50	50:16:0501021:66	1 020,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	1 036 200
51	50:16:0501021:67	996,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	1 011 800
52	50:16:0501021:68	1 263,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	1 283 100
53	50:16:0501021:69	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
54	50:16:0501021:70	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
55	50:16:0501021:71	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
56	50:16:0501021:72	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
57	50:16:0501021:73	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
58	50:16:0501021:74	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
59	50:16:0000000:71842	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
60	50:16:0000000:71843	800,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	812 700
61	50:16:0000000:71844	730,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	741 600

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

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

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Давыдова Александра Владимировича (Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации) о том, что Давыдов Александр Владимирович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков за регистрационным № 004618

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05 июня 2017 г.

Дата составления выписки «05» июня 2017г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков С.А. Табакова





ИНГОСТРАХ
Ingosttrax

**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
ОБЯТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-121121/18 / 0325R776/00002/18 - 004618 от «07» сентября 2018 г.

г. Москва

Составитель: **С.Ю. Давыдова**

Договор № 33

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Стороны в Страховом договоре заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R776/00002/18 - 004618 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика, утвержденными Советом директоров Альфа-Страхования (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Давыдова Александра Владимировна**
Паспортные данные: Сер. 433 86259089 выдан Отделением УФМС России по г.р. Москва по району Преображенское (под предписанием - 776-057) 15.08.2013
Адрес регистрации: 207023, Москва, г. Москва, ул. Электроволокна, д.37, кп.04, 122

2. **СОСТРАХОВЩИКИ:**

2.1. **СПАО «Ингострах» (далее – Страховщик 1)**, в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 66%, Адрес местонахождения: Москва, 117997, г. Москва, ул. Ленинская, д.12, стр.2, Лишнина ДБ РФ С/П № 0925 от 23.09.2013 г., эл. адрес: info@ingotrax.ru, тэл: (495) 956-77-77

2.2. **АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2)**, в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Е, Лишнина ДБ РФ С/П № 2259 от 15.11.2017 г., тел: (495) 786-09-09, факс: (495) 786-08-88

3. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественные интересы, связанные с ответственностью Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу третьих лиц (физических и юридических лиц).

3.2. Объектом страхования также являются не противоправные законные требования Фискальной инспекции и иных органов, связанные с исполнением обязательств по Страхованию и расходам Страхователя на его защиту при ведении дела в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате заключения огу. требований (включая претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

4.1. По настоящему Договору страхования сумма является установленной суммой, а максимум сумы (предела ответственности) Страхователя с последующим соглашением Сторонами (далее – предел ответственности) устанавливается (безотзывно) в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стороны признали урегулирование убытков (безотзывно) урегулированным.

4.2. Стороны не имеют претензий к организации «Российское общество оценщиков», членом которой является Страхователь, а также к членам этой организации, которые были привлечены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.

5. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

5.1. С «07» января 2019 года по «30» июня 2029 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительное требование (имущественные претензии) с компетенции реального ущерба, причиненного в Перiode страхования, заключающие Страхователь в течение срока актовой комиссии (р.г.г.г.), уполномоченного законодательством Российской Федерации.

6. **ВЗРАТОВЫЙ ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в период действия (предельный Страхователь, описанных место в течение Периода страхования для возврата страхового возмещения, указанного в п.п. 16.4.1.1, 16.4.2, 16.4.3, и 16.4.4. При этом Страхователь имеет право осуществлять оговоренные действия.

7. **СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

7.1. В сумме страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 16.4.1.1, 16.4.2, 16.4.3, и 16.4.4. При этом Страхователь имеет право осуществлять оговоренные действия.

8. **ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. **ОРАШЕВКА:**

9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

10. **ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й пр. д.1, стр. 1, ИНН 7708022485). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в соответствии с настоящим Договором Страхователь несет ответственность за предоставление своего обязательства по оплате страховой премии третьим лицам. Компания по поручению Страхователя за счет платежей, полученных от страхователя – за счет получателя.

10.2. При нарушении страховой премии, настоящим Договором описанной не в соответствии с п.3.1. настоящего Договора, либо при нарушении обязательств по его исполнению.

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингострах»
От Страхователя 1: **Давыдова Александра Владимировна**
Договор № 33
Адрес местонахождения: С.Ю. Давыдова, ул. Ленинская, д.12, стр.2, Лишнина ДБ РФ С/П № 0925 от 23.09.2013 г., эл. адрес: info@ingotrax.ru, тэл: (495) 956-77-77

СОСТРАХОВЩИК 2: СПАО «АльфаСтрахование»
От Страхователя 2: **С.Ю. Давыдова**
Договор № 33
Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Е, Лишнина ДБ РФ С/П № 2259 от 15.11.2017 г., тел: (495) 786-09-09, факс: (495) 786-08-88

Договор № 33

Москва 2019

Диплом выдан в соответствии с решением экспертного совета профессиональной деятельности

ДИПЛОМ
о профессиональной деятельности

III № 003936

Наименование специальности: **Давыдова Александру Владимировичу**
в том, что он(а) с **04 декабря 2018** по **06 июля 2019**, проявил(а) профессиональные качества в качестве члена жюри НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» в программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная attestация выдана жюри в соответствии с **06 июля 2019** года, в соответствии с решением экспертного совета профессиональной деятельности **Давыдова Александра Владимировича** на основе профессиональных достижений в сфере **оценки стоимости предприятия (бизнеса)**

Москва 2019



Свидетельство о выполнении государственного задания и выполнении обязательств

Регистрационный номер: 0304

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ВЫПОЛНЕНИИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Наименование государственного задания: *Давыдову Александру Владимировичу*
 в том, что (об) с *24 сентября 2018* по *25 сентября 2018* исполнителем государственного задания в (об) *МУЗ ВПО, Московская финансово-промышленная академия*
 по *платежам*
 по *Платежной ответственности**
 в объеме *100 часов*

Задача (задачи) государственного задания и условия ее (их) выполнения:

Наименование	Выполнено (да/нет)	Сроки
<i>Обязательство дисциплины по выполнению работ</i>	<i>да</i>	
<i>Исполнение обязательств по оплате</i>		<i>отсутствует</i>

Принята (принимается) (об) *НЕ П*

Исполнено (исполняется) государственным заданием *нет*

Место: *Москва* от *2018*

Свидетельство о выполнении государственного задания и выполнении обязательств

Регистрационный номер: 251

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ВЫПОЛНЕНИИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Наименование государственного задания: *Давыдову Александру Владимировичу*
 в том, что (об) с *18 октября 2012* по *10 ноября 2012* исполнителем государственного задания в (об) *ФБСЗ ВПО, Московская городская государственная академия права и в.б. юридической науки им. Финанско-экономической судебной академии*
 в объеме *100 час.*

Задача (задачи) государственного задания и условия ее (их) выполнения:

Наименование	Выполнено (да/нет)	Сроки
<i>Освоение судебной экспертизы</i>	<i>да</i>	<i>заочно</i>
<i>Финансово-экономическая судебная экспертиза</i>	<i>да</i>	<i>заочно</i>
<i>Взаимодействие с органами власти</i>	<i>да</i>	<i>заочно</i>

Принята (принимается) *Финансово-экономическая судебная академия*

Исполнено (исполняется) государственным заданием *нет*

Место: *Москва* от *2012*

ПОЛИС № 0991R/776/90018/7



Настоящий Полис выдан Страхователем - ООО «Альфа-страхование» по согласию Давыдова Александровича в соответствии с условиями Договора страхования ответственности страхователя перед третьими лицами (далее - Договор) в соответствии со статьей 17 Закона от 28.02.2008 № 18-ФЗ «О страховании ответственности перед третьими лицами» и в соответствии со статьями 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, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Страхователь: ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха»

Юридический адрес: 191187, г. Москва, Ленинский проспект, д. 119, стр. 1

Мен: 1191000

Объектом страхования: имущество на территории деятельности страхователя, расположенной в соответствии с адресом: 191187, г. Москва, Ленинский проспект, д. 119, стр. 1, принадлежащее на праве собственности ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха» (ИНН 50/0000000000, ОГРН 1045000000000).

Страховой случай: несчастный случай, произошедший в соответствии со условиями Договора страхования, в результате которого произошло повреждение имущества на территории деятельности страхователя, расположенной в соответствии с адресом: 191187, г. Москва, Ленинский проспект, д. 119, стр. 1, принадлежащего на праве собственности ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха» (ИНН 50/0000000000, ОГРН 1045000000000).

Осуществление выплаты: выплата производится в соответствии с условиями Договора страхования, в соответствии с условиями Договора страхования, в соответствии с условиями Договора страхования.

Срок действия Полиса страхования: Полис действует с 28.02.2019 по 28.02.2020.

Платит ответственность по выплате по объекту страхования: Страхователь.

Удобрительное страховое возмещение: Возмещение производится в соответствии с условиями Договора страхования.

Срок действия Полиса страхования: Полис действует с 28.02.2019 по 28.02.2020.

Платит ответственность по выплате по объекту страхования: Страхователь.

Удобрительное страховое возмещение: Возмещение производится в соответствии с условиями Договора страхования.

Срок действия Полиса страхования: Полис действует с 28.02.2019 по 28.02.2020.

Платит ответственность по выплате по объекту страхования: Страхователь.

Удобрительное страховое возмещение: Возмещение производится в соответствии с условиями Договора страхования.

Срок действия Полиса страхования: Полис действует с 28.02.2019 по 28.02.2020.

Платит ответственность по выплате по объекту страхования: Страхователь.

Удобрительное страховое возмещение: Возмещение производится в соответствии с условиями Договора страхования.

Срок действия Полиса страхования: Полис действует с 28.02.2019 по 28.02.2020.

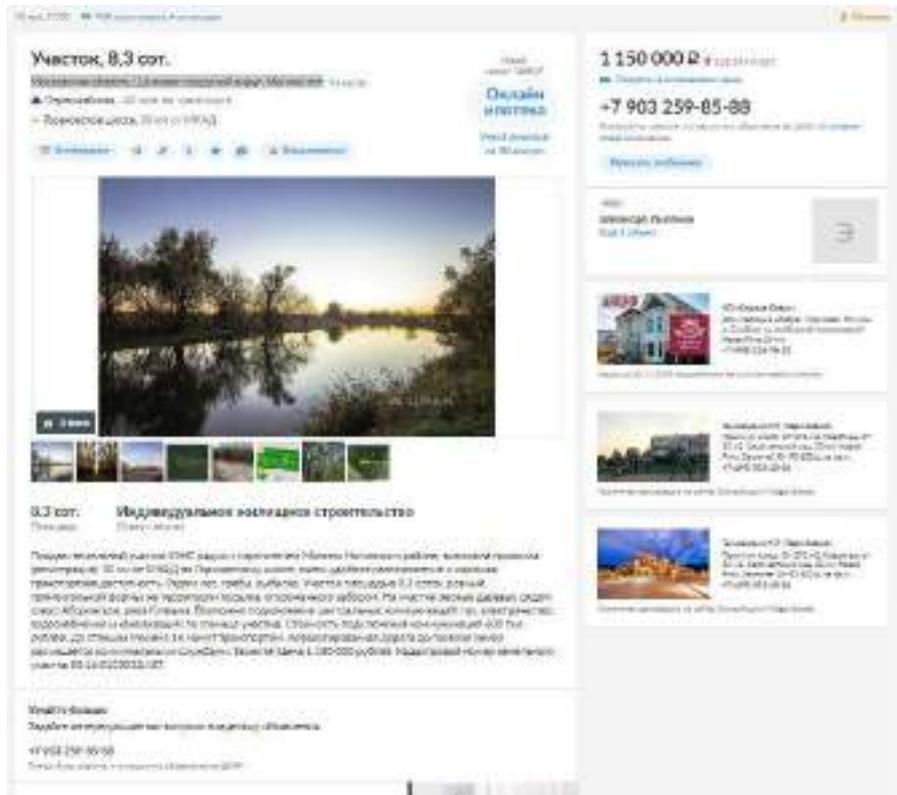
Платит ответственность по выплате по объекту страхования: Страхователь.





ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналог 1





Аналог 2

The screenshot shows a real estate listing for a residential plot. The main title is 'Участок, 21 сот.' (Plot, 21 ares). The price is listed as 2 900 000 Р (2,9 million rubles). The listing includes a large photo of a green field at sunset, several smaller thumbnail photos, and a detailed description. The description mentions that the plot is located in the Moscow region, near the city of Balashikha, and is suitable for individual residential construction. It also lists various amenities and infrastructure nearby. The listing is from the company 'Эксперт-Вектор' (Expert-Vector) and includes a contact phone number: +7 926 618-70-90.

Участок, 21 сот.
2 900 000 Р

Онлайн-инспекция
+7 926 618-70-90

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли

Эксперт-Вектор
Земельно-ипотечные и другие услуги для клиентов
+7 926 618 70 90

Аналог 3

Участок, 8,7 сот.
Московская область, Вологодский городской округ, Губинский округ, 19-й округ
+7 916 321-34-20

1 522 500 Р (средняя цена)
Создать объявление
+7 916 321-34-20

Мир24
Мир24 Опция «Взнос аванса»
Дополнительные услуги
88 8888 01 0122 11111111
888 888 888888

8,7 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь: 8,7 сот. м²
Вид: ИЖС

Площадь участка ИЖС составляет 8,7 сотки и имеет форму, близкую к квадратной. Участок правильной формы с ровными земляными границами. Категория земель: земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства. Подключены инженерные коммуникации: электричество, водопровод, канализация, газопровод по вводе в многоквартирный дом. Участок находится в ИЖС. Детский и спортивный площадки. Планировка участка в соответствии с требованиями. Участок расположен в тихом районе. Рядом с участком расположен парк и река Клязьма. Хорошая транспортная доступность по Боровскому или Дельцовскому шоссе. Индивидуальное жилищное строительство. Строительство в 2023 году.

Укажите фамилию
Защитите персональные данные, введя капчу:
+7 916 321 34 20
Посмотреть объявление



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование город Тюмень

Лист 1.1

Сведения об объекте					
Лист № _____		Выписка № _____		Дата выдачи выписки _____	
ЕГРН № _____		ЕГРН № _____		Дата окончания срока действия выписки _____	
Выписка № _____		№ _____		№ _____	
Сведения об объекте недвижимости: наименование, кадастровый номер, вид недвижимости, вид разрешенного использования, категория земель, вид собственности, вид права					
№ п/п	№ инв. учета	№ кадастрового участка	Наименование объекта недвижимости	Объем информации об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
1	2	3	4	5	6
1	1	1	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	2	2	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	3	3	земельный участок	земельный участок	земельный участок
4	4	4	земельный участок	земельный участок	земельный участок
5	5	5	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование город Тюмень

Лист 1.2

Сведения об объекте				
Лист № _____		Выписка № _____		Дата выдачи выписки _____
ЕГРН № _____		ЕГРН № _____		Дата окончания срока действия выписки _____
Выписка № _____		№ _____		№ _____
Сведения об объекте недвижимости: наименование, кадастровый номер, вид недвижимости, вид разрешенного использования, категория земель, вид собственности, вид права				
№ п/п	№ инв. учета	№ кадастрового участка	Наименование объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
1	2	3	4	5
1	1	1	земельный участок	земельный участок
2	2	2	земельный участок	земельный участок
3	3	3	земельный участок	земельный участок
4	4	4	земельный участок	земельный участок
5	5	5	земельный участок	земельный участок



Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 8

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

Идентификационный номер: **50:08/003/2018/001/001/001/2018/001/001/001**

Выдана в соответствии с ФЗ от 03.07.2017 № 172-ФЗ "Об информации, открытой доступом физических и юридических лиц"

Выдана: 05.12.2019 г. в 14:03:00

Идентификационный номер: **50:08/003/2018/001/001/001/2018/001/001/001**

Выдана: 05.12.2019 г. в 14:03:00

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 8

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

Идентификационный номер: **50:08/003/2018/001/001/001/2018/001/001/001**

Выдана в соответствии с ФЗ от 03.07.2017 № 172-ФЗ "Об информации, открытой доступом физических и юридических лиц"

Выдана: 05.12.2019 г. в 14:03:00

Идентификационный номер: **50:08/003/2018/001/001/001/2018/001/001/001**

Выдана: 05.12.2019 г. в 14:03:00



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование «Красноярский район»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование «Красноярский район»

Секционный отчет

Лист № _____ Этажность _____
 БТИ/ЭБТ № _____
 Выдавший отчет _____

Секционный отчет № _____
 Муниципальное образование «Красноярский район»

№ п/п	Этаж				Объем полезной площади, кв. м			
	1	2	3	4				
1	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
2	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
3	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
4	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
5	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
6	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
7	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
8	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
9	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
10	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье

Подготовительный документ _____

Муниципальное образование «Красноярский район»

Секционный отчет

Лист № _____ Этажность _____
 БТИ/ЭБТ № _____
 Выдавший отчет _____

Секционный отчет № _____
 Муниципальное образование «Красноярский район»

№ п/п	Этаж				Объем полезной площади, кв. м			
	1	2	3	4				
1	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	
2	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	
3	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	
4	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	
5	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	
6	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	
7	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	
8	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	
9	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	
10	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	

Подготовительный документ _____

Муниципальное образование «Красноярский район»



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения об объекте недвижимости		Лист 3
Вид объекта недвижимости: _____ Вид участка земли: _____ Вид помещения: _____	Вид объекта недвижимости: _____ Вид участка земли: _____ Вид помещения: _____	
Сведения об объекте недвижимости Дата регистрации: _____ Дата прекращения: _____ Вид объекта недвижимости: _____ Вид участка земли: _____ Вид помещения: _____	Сведения об объекте недвижимости Дата регистрации: _____ Дата прекращения: _____ Вид объекта недвижимости: _____ Вид участка земли: _____ Вид помещения: _____	Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	№ _____	Лист 4
----------------------------------------------------------	---------	--------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) в городе Хабаровске Хабаровский край

Фигура 2

Информационный отчет		о недвижимости	
Лист №	Читайте Д.	Итого листов всего Д.	Итого листов на листе
ЕГРН №	№ ИФНС России №	Участок №	Выписка выдана
Выдана в соответствии с Законом № 218-ФЗ от 03.07.2015			
№ ИФНС России № 0804003001			
1. Предмет отчета (сведения об объекте):			
1.1. Вид, вид использования и вид назначения земельного участка:	1.1.1 Земля населенных пунктов		
1.2. Вид, вид использования и вид назначения земельного участка:	1.2.1 Земельный участок, № 50:05:0080317:0044:010:1 от 08.08.2018		
2. Муниципальный адрес объекта недвижимости:	г. Хабаровск, ул. Коммунальная		
3. Вид и вид использования земельного участка:	земельный участок		
4. Вид назначения земельного участка:	земельный участок		
5. Вид и вид использования земельного участка:	земельный участок		
6. Вид назначения земельного участка:	земельный участок		
7. Вид и вид использования земельного участка:	земельный участок		
8. Вид назначения земельного участка:	земельный участок		
9. Вид и вид использования земельного участка:	земельный участок		
10. Вид назначения земельного участка:	земельный участок		
11. Вид и вид использования земельного участка:	земельный участок		
12. Вид назначения земельного участка:	земельный участок		
Информационный отчет			
Итого выданных листов		Итого листов	
Итого выданных листов		Итого листов	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) в городе Хабаровске Хабаровский край

Фигура 3

Информационный отчет		о недвижимости	
Лист №	Читайте Д.	Итого листов всего Д.	Итого листов на листе
ЕГРН №	№ ИФНС России №	Участок №	Выписка выдана
Выдана в соответствии с Законом № 218-ФЗ от 03.07.2015			
№ ИФНС России № 0804003001			
1. Предмет отчета (сведения об объекте):			
1.1. Вид, вид использования и вид назначения земельного участка:	1.1.1 Земельный участок, № 50:05:0080317:0044:010:1 от 08.08.2018		
2. Муниципальный адрес объекта недвижимости:	г. Хабаровск, ул. Коммунальная		
3. Вид и вид использования земельного участка:	земельный участок		
4. Вид назначения земельного участка:	земельный участок		
5. Вид и вид использования земельного участка:	земельный участок		
6. Вид назначения земельного участка:	земельный участок		
7. Вид и вид использования земельного участка:	земельный участок		
8. Вид назначения земельного участка:	земельный участок		
9. Вид и вид использования земельного участка:	земельный участок		
10. Вид назначения земельного участка:	земельный участок		
11. Вид и вид использования земельного участка:	земельный участок		
12. Вид назначения земельного участка:	земельный участок		
Информационный отчет			
Итого выданных листов		Итого листов	
Итого выданных листов		Итого листов	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Идентификационный номер объекта недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Идентификационный номер объекта недвижимости

Секционный участок

Этап №: Чрезвычайно
 Идентификационный номер объекта недвижимости: 50:08/001/2019/012/001/001
 Выделительный номер: 50:08/001/2019/012/001/001/001

Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости: земельный участок

Идентификационный номер объекта недвижимости	Этап №				Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
	1	2	3	4		
50:08/001/2019/012/001/001/001	земельный участок	земельный участок				

Генеральный директор: И.И.И. / И.И.И. / И.И.И. / И.И.И. / И.И.И.

Рис. 1.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Идентификационный номер объекта недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Идентификационный номер объекта недвижимости

Секционный участок

Этап №: Чрезвычайно
 Идентификационный номер объекта недвижимости: 50:08/001/2019/012/001/001/001
 Выделительный номер: 50:08/001/2019/012/001/001/001

Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости: земельный участок

Идентификационный номер объекта недвижимости	Этап №				Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
	1	2	3	4		
50:08/001/2019/012/001/001/001	земельный участок	земельный участок				

Генеральный директор: И.И.И. / И.И.И. / И.И.И. / И.И.И. / И.И.И.

Рис. 1.2



Стр. 7 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование г.Тюмень

Лист 11

Информация об объекте		Муниципальное образование г.Тюмень		Муниципальное образование г.Тюмень		Муниципальное образование г.Тюмень	
№ п/п	Наименование	№ п/п	Наименование	№ п/п	Наименование	№ п/п	Наименование
1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8

Стр. 8 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование г.Тюмень

Лист 12

Информация об объекте		Муниципальное образование г.Тюмень		Муниципальное образование г.Тюмень		Муниципальное образование г.Тюмень	
№ п/п	Наименование	№ п/п	Наименование	№ п/п	Наименование	№ п/п	Наименование
1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Ср. 3 из 8

Информация об объекте недвижимости	40:01-019/01	информация	дата выписки
------------------------------------	--------------	------------	--------------

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	40:01-019/01	информация	дата выписки
----------------------------------------------------------------------------------	--------------	------------	--------------

Участники сделки	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об участии в сделке
Сведения о правообладателе	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об участии в сделке

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Ср. 4 из 8



Стр. 5 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (здание в г.Тамбов области Тамбов)

Формат 5

Секционный учет	Секция	Читинин Д.	Тамбовская область	Тамбовский район	д.Тамбов	Земельный участок	Выделенный участок
50:11/004/004/2018/001/010/001/2018/001/001/001/001	№ 1011/001/001/001/001	№ 1011/001/001/001/001	№ 1011/001/001/001/001	№ 1011/001/001/001/001	№ 1011/001/001/001/001	№ 1011/001/001/001/001	№ 1011/001/001/001/001
1.	1.1. Категория земель (присвоенная): 1.1.1. Земля населенных пунктов 1.1.2. Земля населенных пунктов (земли населенных пунктов)						
2.	2.1. Вид, вид использования (назначение) земельного участка: 2.1.1. Земельный участок для размещения объектов недвижимости						
3.	3.1. Муниципальное образование (район, район, район) с/поселения: 3.1.1. Тамбовский район						
4.	4.1. Вид разрешенного использования земельного участка: 4.1.1. Строительство объектов недвижимости						
5.	5.1. Назначение и условия аренды земельного участка: 5.1.1. Земельный участок для размещения объектов недвижимости						
6.	6.1. Сведения о предоставлении и государственном кадастровом учете земельного участка: 6.1.1. Земельный участок предоставлен на праве собственности						
7.	7.1. Сведения о государственном кадастровом учете земельного участка: 7.1.1. Земельный участок предоставлен на праве собственности						
8.	8.1. Сведения о государственном кадастровом учете земельного участка: 8.1.1. Земельный участок предоставлен на праве собственности						
9.	9.1. Сведения о государственном кадастровом учете земельного участка: 9.1.1. Земельный участок предоставлен на праве собственности						
10.	10.1. Сведения о государственном кадастровом учете земельного участка: 10.1.1. Земельный участок предоставлен на праве собственности						
11.	11.1. Сведения о государственном кадастровом учете земельного участка: 11.1.1. Земельный участок предоставлен на праве собственности						
12.	12.1. Сведения о государственном кадастровом учете земельного участка: 12.1.1. Земельный участок предоставлен на праве собственности						

Стр. 6 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (здание в г.Тамбов области Тамбов)

Формат 5

Секционный учет	Секция	Читинин Д.	Тамбовская область	Тамбовский район	д.Тамбов	Земельный участок	Выделенный участок
50:11/004/004/2018/001/010/001/2018/001/001/001/001	№ 1011/001/001/001/001	№ 1011/001/001/001/001	№ 1011/001/001/001/001	№ 1011/001/001/001/001	№ 1011/001/001/001/001	№ 1011/001/001/001/001	№ 1011/001/001/001/001
1.	1.1. Категория земель (присвоенная): 1.1.1. Земля населенных пунктов 1.1.2. Земля населенных пунктов (земли населенных пунктов)						
2.	2.1. Вид, вид использования (назначение) земельного участка: 2.1.1. Земельный участок для размещения объектов недвижимости						
3.	3.1. Муниципальное образование (район, район, район) с/поселения: 3.1.1. Тамбовский район						
4.	4.1. Вид разрешенного использования земельного участка: 4.1.1. Строительство объектов недвижимости						
5.	5.1. Назначение и условия аренды земельного участка: 5.1.1. Земельный участок для размещения объектов недвижимости						
6.	6.1. Сведения о предоставлении и государственном кадастровом учете земельного участка: 6.1.1. Земельный участок предоставлен на праве собственности						
7.	7.1. Сведения о государственном кадастровом учете земельного участка: 7.1.1. Земельный участок предоставлен на праве собственности						
8.	8.1. Сведения о государственном кадастровом учете земельного участка: 8.1.1. Земельный участок предоставлен на праве собственности						
9.	9.1. Сведения о государственном кадастровом учете земельного участка: 9.1.1. Земельный участок предоставлен на праве собственности						
10.	10.1. Сведения о государственном кадастровом учете земельного участка: 10.1.1. Земельный участок предоставлен на праве собственности						
11.	11.1. Сведения о государственном кадастровом учете земельного участка: 11.1.1. Земельный участок предоставлен на праве собственности						
12.	12.1. Сведения о государственном кадастровом учете земельного участка: 12.1.1. Земельный участок предоставлен на праве собственности						



Стр. 7 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Объект недвижимости: земельный участок

Лист 11

Информация об объекте		Информация об объекте недвижимости		Информация об объекте недвижимости		Информация об объекте недвижимости	
№	Площадь, кв. м	№	Площадь, кв. м	№	Площадь, кв. м	№	Площадь, кв. м
1	0,0000	1	0,0000	1	0,0000	1	0,0000
2	0,0000	2	0,0000	2	0,0000	2	0,0000
3	0,0000	3	0,0000	3	0,0000	3	0,0000
4	0,0000	4	0,0000	4	0,0000	4	0,0000
5	0,0000	5	0,0000	5	0,0000	5	0,0000
6	0,0000	6	0,0000	6	0,0000	6	0,0000
7	0,0000	7	0,0000	7	0,0000	7	0,0000
8	0,0000	8	0,0000	8	0,0000	8	0,0000

Стр. 8 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Объект недвижимости: земельный участок

Лист 12

Информация об объекте		Информация об объекте недвижимости		Информация об объекте недвижимости		Информация об объекте недвижимости	
№	Площадь, кв. м	№	Площадь, кв. м	№	Площадь, кв. м	№	Площадь, кв. м
1	0,0000	1	0,0000	1	0,0000	1	0,0000
2	0,0000	2	0,0000	2	0,0000	2	0,0000
3	0,0000	3	0,0000	3	0,0000	3	0,0000
4	0,0000	4	0,0000	4	0,0000	4	0,0000
5	0,0000	5	0,0000	5	0,0000	5	0,0000
6	0,0000	6	0,0000	6	0,0000	6	0,0000
7	0,0000	7	0,0000	7	0,0000	7	0,0000
8	0,0000	8	0,0000	8	0,0000	8	0,0000



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование город Москва

Рис. 11

Информационный раздел

Лист № Формат А4 Метрологический сертификат № Дата ввода в эксплуатацию
 ЕГРН № М. 00:00:0000000000 Вид объекта недвижимости
 Выдающий орган 001.14.000001.78

Сведения об объекте недвижимости, кадастровый номер которого указан в выписке из Единого государственного реестра недвижимости

Вид объекта недвижимости	Земельный участок				Объем информации по кадастровому номеру	Объем информации по кадастровому номеру	Сведения об объекте недвижимости, кадастровый номер которого указан в выписке из Единого государственного реестра недвижимости
	1	2	3	4			
1	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок				
2	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок				
3	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок				
4	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок				
5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок				
6	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок				

Информационный раздел 001.14.000001.78 001.14.000001.78

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование город Москва

Рис. 12

Информационный раздел

Лист № Формат А4 Метрологический сертификат № Дата ввода в эксплуатацию
 ЕГРН № М. 00:00:0000000000 Вид объекта недвижимости
 Выдающий орган 001.14.000001.78

Сведения об объекте недвижимости, кадастровый номер которого указан в выписке из Единого государственного реестра недвижимости

Вид объекта недвижимости	Земельный участок				Объем информации по кадастровому номеру	Объем информации по кадастровому номеру	Сведения об объекте недвижимости, кадастровый номер которого указан в выписке из Единого государственного реестра недвижимости
	1	2	3	4			
1	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок				
2	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок				
3	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок				
4	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок				
5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок				
6	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок				

Информационный раздел 001.14.000001.78 001.14.000001.78



Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 7 из 8

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

Форм 13

Видовой учет Вид № Регион ДД Видовый район ДД Видовый участок Видовый объект Б.П.И.И.В. № 90/01/00400/2019 Видовый объект Видовый объект												
Описание недвижимости, права, ограничения Вид № Категория земель (код ОКЗ) Вид												
Видовый объект	№	Адресная информация				Область определения площади, м	Объем информации по объекту	Видовый объект по объекту	Сведения об объекте недвижимости согласно Единому государственному реестру недвижимости	1	2	3
		1	2	3	4							
1	1	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское
2	2	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское
3	3	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское
4	4	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское
5	5	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское
Государственный регистратор И.И.И. И.И.И. Видовый объект												

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 8 из 8

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

Форм 12

Видовой учет Вид № Регион ДД Видовый район ДД Видовый участок Видовый объект Б.П.И.И.В. № 90/01/00400/2019 Видовый объект Видовый объект												
Описание недвижимости, права, ограничения Вид № Категория земель (код ОКЗ) Вид												
Видовый объект	№	Адресная информация				Область определения площади, м	Объем информации по объекту	Видовый объект по объекту	Сведения об объекте недвижимости согласно Единому государственному реестру недвижимости	1	2	3
		1	2	3	4							
1	1	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	
2	2	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	
3	3	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	
4	4	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	д.Ильинское	
Государственный регистратор И.И.И. И.И.И. Видовый объект												



Стр. 7 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (информационная выписка)

Информационный отчет:			
Лист № Формат ДД		Место выдачи документа ДД	
EГРН № 50:08/003/2019/001/001/001/001/001/001		Место выдачи документа	
Выдана печать		№011408002108	

Сведения о кадастровом объекте, кадастровом участке

№ п/п	Информация об объекте недвижимости				Объект недвижимости по кадастровому номеру	Информация об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
	Кадастровый номер	Назначение	Объем информации	Степень обремененности			
1	50:08/003/2019/001/001/001/001/001/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	50:08/003/2019/001/001/001/001/001/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	50:08/003/2019/001/001/001/001/001/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
4	50:08/003/2019/001/001/001/001/001/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Генеральный директор: и.л.с. (подпись)

Стр. 8 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (информационная выписка)

Информационный отчет:			
Лист № Формат ДД		Место выдачи документа ДД	
EГРН № 50:08/003/2019/001/001/001/001/001/001		Место выдачи документа	
Выдана печать		№011408002108	

Сведения о кадастровом объекте, кадастровом участке

№ п/п	Информация об объекте недвижимости				Объект недвижимости по кадастровому номеру	Информация об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
	Кадастровый номер	Назначение	Объем информации	Степень обремененности			
1	50:08/003/2019/001/001/001/001/001/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	50:08/003/2019/001/001/001/001/001/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	50:08/003/2019/001/001/001/001/001/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
4	50:08/003/2019/001/001/001/001/001/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Генеральный директор: и.л.с. (подпись)



Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости	
Выдавший сведения	МФУ «УФР»
Наименование государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости	Министерство имущественных и земельных отношений области Московской области
Выдавший сведения	№ 10/003/2019/007
Дата выдачи	2019.06.21
Выдавший сведения	№ 10/003/2019/007
Выдавший сведения	№ 10/003/2019/007
Объект недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Классификация объекта недвижимости	Земельный участок
Сведения об объекте недвижимости	Объект недвижимости, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости	
Выдавший сведения	МФУ «УФР»
Наименование государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости	Министерство имущественных и земельных отношений области Московской области
Выдавший сведения	№ 10/003/2019/007
Дата выдачи	2019.06.21
Выдавший сведения	№ 10/003/2019/007
Выдавший сведения	№ 10/003/2019/007
Объект недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Классификация объекта недвижимости	Земельный участок
Сведения об объекте недвижимости	Объект недвижимости, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок, кадастровый номер 50/08/008/2018/007/001/001



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) (земельный участок)

Информационный раздел		
Лист № ...	Человек Д. ...	Дата выдачи документа Д. ...
ЕГРН № ...		
Выдающий орган: ...		
1.	Принятый кадастровый номер:	
2.	Выдано в соответствии с документами: 1.1) Книга Актрис Исконново	
3.	Муниципальный адрес объекта недвижимости:	
4.	Коды регионов, субъектов и районов:	
5.	Назначение и вид объекта недвижимости:	
6.	Сведения о наличии и состоянии арестов, залога, ипотеки:	
7.	Сведения о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости (на территории и территории, смежной с территорией):	
8.	Сведения об ограничениях в отношении территории объекта недвижимости:	
9.	Сведения о наличии оспариваемых сведений об объекте недвижимости (опись имущества, приобретение права собственности и право пользования земельным участком):	
10.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости (опись имущества, приобретение права собственности и право пользования земельным участком):	
11.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости (опись имущества, приобретение права собственности и право пользования земельным участком):	
12.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости (опись имущества, приобретение права собственности и право пользования земельным участком):	
13.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости (опись имущества, приобретение права собственности и право пользования земельным участком):	
14.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости (опись имущества, приобретение права собственности и право пользования земельным участком):	
15.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости (опись имущества, приобретение права собственности и право пользования земельным участком):	
Информационный раздел: ...		
Выдающий орган: ...		

Стр. 6 из 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок)

Информационный раздел		
Лист № ...	Человек Д. ...	Дата выдачи документа Д. ...
ЕГРН № ...		
Выдающий орган: ...		
1.	Принятый кадастровый номер:	
2.	Выдано в соответствии с документами: 1.1) Книга Актрис Исконново	
3.	Муниципальный адрес объекта недвижимости:	
4.	Коды регионов, субъектов и районов:	
5.	Назначение и вид объекта недвижимости:	
6.	Сведения о наличии и состоянии арестов, залога, ипотеки:	
7.	Сведения о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости (на территории и территории, смежной с территорией):	
8.	Сведения об ограничениях в отношении территории объекта недвижимости:	
9.	Сведения о наличии оспариваемых сведений об объекте недвижимости (опись имущества, приобретение права собственности и право пользования земельным участком):	
10.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости (опись имущества, приобретение права собственности и право пользования земельным участком):	
11.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости (опись имущества, приобретение права собственности и право пользования земельным участком):	
12.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости (опись имущества, приобретение права собственности и право пользования земельным участком):	
13.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости (опись имущества, приобретение права собственности и право пользования земельным участком):	
14.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости (опись имущества, приобретение права собственности и право пользования земельным участком):	
15.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости (опись имущества, приобретение права собственности и право пользования земельным участком):	
Информационный раздел: ...		
Выдающий орган: ...		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
«Историко-культурное наследие в границах охраняемой территории»

Лист 13

Информация об объекте					
Лист №	Число ДД	Время выдачи ДД	Время выдачи ДД	Время выдачи ДД	Время выдачи ДД
01.12.2019	№ 001/19-001/2019/010	2019-12-05 15:06:04	2019-12-05 15:06:04	2019-12-05 15:06:04	2019-12-05 15:06:04
Выдавший отчет					
Описание недвижимости, права, ограничения, фискальный признак					
Номер в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)	Идентификационный номер (ИН)	Обременения (при наличии)	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
			Описание недвижимости	Выдавший отчет	Сведения об объекте недвижимости
1	2	3	4	5	6
			данные из реестра	данные из реестра	данные из реестра
2	3	4	5	6	7
			данные из реестра	данные из реестра	данные из реестра
3	4	5	6	7	8
			данные из реестра	данные из реестра	данные из реестра
4	5	6	7	8	
			данные из реестра	данные из реестра	данные из реестра
5	6	7	8		
			данные из реестра	данные из реестра	данные из реестра
Получивший отчет/отчет выданы только в бумажном виде					
И.И.Е.					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
«Историко-культурное наследие в границах охраняемой территории»

Лист 12

Информация об объекте					
Лист №	Число ДД	Время выдачи ДД	Время выдачи ДД	Время выдачи ДД	Время выдачи ДД
01.12.2019	№ 001/19-001/2019/010	2019-12-05 15:06:04	2019-12-05 15:06:04	2019-12-05 15:06:04	2019-12-05 15:06:04
Выдавший отчет					
Описание недвижимости, права, ограничения, фискальный признак					
Номер в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)	Идентификационный номер (ИН)	Обременения (при наличии)	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
			Описание недвижимости	Выдавший отчет	Сведения об объекте недвижимости
1	2	3	4	5	6
			данные из реестра	данные из реестра	данные из реестра
2	3	4	5	6	7
			данные из реестра	данные из реестра	данные из реестра
3	4	5	6	7	8
			данные из реестра	данные из реестра	данные из реестра
4	5	6	7	8	
			данные из реестра	данные из реестра	данные из реестра
5	6	7	8		
			данные из реестра	данные из реестра	данные из реестра
Получивший отчет/отчет выданы только в бумажном виде					
И.И.Е.					



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объект недвижимости: земельный участок

Земельный участок

Лист № ... Число ЛЛ ...
 Единый государственный реестр недвижимости № ...
 Номер документа: ...
 Вид документа: ...

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объект недвижимости: земельный участок

№ п/п	№ инвентарной книги	№ инвентарного листа	№ инвентарной комнаты	Земельный участок (архивные данные)				Объемы информации по участку	Выделенный номер кадастровый участок	Сведения об адресе кадастрового участка (примечание)
				назначение	кадастровый номер	площадь, кв. м	цель назначения			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	001/007/002	001/007/002/001	001/007/002/001/001	земельный участок	50:01/007/002/001/001	13000 кв. м	земельный участок	50:01/007/002/001/001	земельный участок	
2	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
3	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
4	4	5	6	7	8	9	10	11	12	

Сведения об объекте недвижимости:

Генеральный директор: ...

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объект недвижимости: земельный участок

Земельный участок

Лист № ... Число ЛЛ ...
 Единый государственный реестр недвижимости № ...
 Номер документа: ...
 Вид документа: ...

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объект недвижимости: земельный участок

№ п/п	№ инвентарной книги	№ инвентарного листа	№ инвентарной комнаты	Земельный участок (архивные данные)				Объемы информации по участку	Выделенный номер кадастровый участок	Сведения об адресе кадастрового участка (примечание)
				назначение	кадастровый номер	площадь, кв. м	цель назначения			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	001/007/002	001/007/002/001	001/007/002/001/001	земельный участок	50:01/007/002/001/001	13000 кв. м	земельный участок	50:01/007/002/001/001	земельный участок	
2	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
3	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
4	4	5	6	7	8	9	10	11	12	

Сведения об объекте недвижимости:

Генеральный директор: ...



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (наименование земельного участка)

Формат 1.1

Наименование участка										
Лист № _____ Формат Д.Д.		Место, где расположен Д.Д. _____		Эксплуатационный номер участка _____		Виды использования участка _____				
ЕЛЛЛ/ЛВЛ/М/И/ИИ/ИИИ/ИИИИ/ИИИИИ		ИДН/ИДН/ИДН/ИДН/ИДН		ИДН/ИДН/ИДН/ИДН		ИДН/ИДН/ИДН/ИДН/ИДН				
Вид участка: _____										
Сведения об объекте недвижимости, права, ограничения, обременения										
Вид права	№ кадастрового листа	Дробная часть кадастрового участка	Сведения об объекте недвижимости (кадастровый номер участка)							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Генеральный директор: _____ И.И. _____										

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (наименование земельного участка)

Формат 1.2

Наименование участка										
Лист № _____ Формат Д.Д.		Место, где расположен Д.Д. _____		Эксплуатационный номер участка _____		Виды использования участка _____				
ЕЛЛЛ/ЛВЛ/М/И/ИИ/ИИИ/ИИИИ/ИИИИИ		ИДН/ИДН/ИДН/ИДН/ИДН		ИДН/ИДН/ИДН/ИДН		ИДН/ИДН/ИДН/ИДН/ИДН				
Вид участка: _____										
Сведения об объекте недвижимости, права, ограничения, обременения										
Вид права	№ кадастрового листа	Адрес	Общая информация об объекте	Сведения об объекте недвижимости (кадастровый номер участка)						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Генеральный директор: _____ И.И. _____										



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о правоустановлении объектов недвижимости

Выдана в соответствии с распоряжением № 11/2019 от 05.12.2019г. заместителя председателя правительства Московской области

Выдана в соответствии с распоряжением № 11/2019 от 05.12.2019г. заместителя председателя правительства Московской области

Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости	
Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости	Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости
Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости	Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости
Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости	Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости
Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости	Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о правоустановлении объектов недвижимости

Выдана в соответствии с распоряжением № 11/2019 от 05.12.2019г. заместителя председателя правительства Московской области

Выдана в соответствии с распоряжением № 11/2019 от 05.12.2019г. заместителя председателя правительства Московской области

Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости	Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости
Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости	Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости
Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости	Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости
Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости	Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости
Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости	Вид документа выписки: Единый государственный реестр недвижимости

Стр. 7 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Рисунок 11
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Плановый кадастровый выписка участка)

Объект недвижимости											
Лист № _____ Формат ДД		Итого листов всего ДД			Итого листов выдано			Дата выдачи выписки			
Э.П.С.И.И.В. № 001/01/004001/19		№ 011/001/2019/01									
Выдавший выписку											
Сведения о кадастровом объекте, кадастровый объект											
Наименование		Классификация		Уч. кадастровый номер		Объем информации по объекту		Сведения об объекте		Сведения об объекте	
Идентификационный номер	Классификация	Уч. кадастровый номер	Объем информации по объекту	Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	01-011/001/2019/01/01-1/001	01/001/2019/01/01-1/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
2	01/001/2019/01/01-1/001	01/001/2019/01/01-1/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
3	01/001/2019/01/01-1/001	01/001/2019/01/01-1/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
4	01/001/2019/01/01-1/001	01/001/2019/01/01-1/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
5	01/001/2019/01/01-1/001	01/001/2019/01/01-1/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
Генеральный директор											
										И.И.И.	И.И.И.

Стр. 8 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Рисунок 12
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Плановый кадастровый выписка участка)

Объект недвижимости											
Лист № _____ Формат ДД		Итого листов всего ДД			Итого листов выдано			Дата выдачи выписки			
Э.П.С.И.И.В. № 001/01/004001/19		№ 011/001/2019/01									
Выдавший выписку											
Сведения о кадастровом объекте, кадастровый объект											
Наименование		Классификация		Уч. кадастровый номер		Объем информации по объекту		Сведения об объекте		Сведения об объекте	
Идентификационный номер	Классификация	Уч. кадастровый номер	Объем информации по объекту	Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	01-011/001/2019/01/01-1/001	01/001/2019/01/01-1/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
2	01/001/2019/01/01-1/001	01/001/2019/01/01-1/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
3	01/001/2019/01/01-1/001	01/001/2019/01/01-1/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
4	01/001/2019/01/01-1/001	01/001/2019/01/01-1/001	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
Генеральный директор											
										И.И.И.	И.И.И.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование «Суджанский район»

Муниципальное образование: Муниципальное образование «Суджанский район»		Муниципальное образование: Муниципальное образование «Суджанский район»
Лист №: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Дата выдачи: 05.12.2019	Время выдачи: 14:00:00
Лист №: 1 из 1	№ документа: 001/2019/001/001/001	№ документа: 001/2019/001/001/001
Выдавший документ: Суджанский район		

№ п/п	Классификация объекта		Объем информации по объекту	Объем информации по кадастровому номеру	Объем информации по кадастровому номеру	Объем информации по кадастровому номеру
	Код	Наименование				
1	01	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
2	02	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
3	03	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
4	04	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости

Генеральный директор: _____ **И.И.** _____ **И.И.** _____
 (подпись) (подпись) (подпись)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование «Суджанский район»

Муниципальное образование: Муниципальное образование «Суджанский район»		Муниципальное образование: Муниципальное образование «Суджанский район»
Лист №: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Дата выдачи: 05.12.2019	Время выдачи: 14:00:00
Лист №: 1 из 1	№ документа: 001/2019/001/001/001	№ документа: 001/2019/001/001/001
Выдавший документ: Суджанский район		

№ п/п	Классификация объекта		Объем информации по объекту	Объем информации по кадастровому номеру	Объем информации по кадастровому номеру	Объем информации по кадастровому номеру
	Код	Наименование				
1	01	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
2	02	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
3	03	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
4	04	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости

Генеральный директор: _____ **И.И.** _____ **И.И.** _____
 (подпись) (подпись) (подпись)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) «земельный участок»

Секционный отчет				
Лист № _____ Формат Д _____	Имя заявителя Д. _____		Индекс документа	Дата начала периода
ЕЛЛ/ДВР № 00/001/2019/03/19			001/14/001/2019/00	01.01.2019
Выдающий орган			И.П. Иванов И.И. Петров	
1. Предельная категория назначения:			3.1 Земля населенных пунктов	
2. Вид, вид использования и вид назначения:			3.1.1 (область, в которой разрешено вести деятельность)	
3. Муниципальное образование:			Ивановская область	
4. Район (городское, поселковое, сельское) муниципальное образование:			Ивановский район	
5. Район (городской, поселковый, сельский) населенного пункта:			Ивановский район, поселок Ивановский	
6. Вид участка (земельный участок):			земельный участок	
7. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
8. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
9. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
10. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
11. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
12. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
13. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
14. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
15. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
Подготовительный документ:			ИП: И.И. Иванов	ИП: И.И. Иванов
Имя заявителя:			И.И. Иванов	И.И. Иванов

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) «земельный участок»

Секционный отчет				
Лист № _____ Формат Д _____	Имя заявителя Д. _____		Индекс документа	Дата начала периода
ЕЛЛ/ДВР № 00/001/2019/03/19			001/14/001/2019/00	01.01.2019
Выдающий орган			И.П. Иванов И.И. Петров	
1. Предельная категория назначения:			3.1 Земля населенных пунктов	
2. Вид, вид использования и вид назначения:			3.1.1 (область, в которой разрешено вести деятельность)	
3. Муниципальное образование:			Ивановская область	
4. Район (городское, поселковое, сельское) муниципальное образование:			Ивановский район	
5. Район (городской, поселковый, сельский) населенного пункта:			Ивановский район, поселок Ивановский	
6. Вид участка (земельный участок):			земельный участок	
7. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
8. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
9. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
10. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
11. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
12. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
13. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
14. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
15. Вид участка (земельный участок) и категория назначения:			земельный участок, вид назначения - для размещения объектов складского назначения	
Подготовительный документ:			ИП: И.И. Иванов	ИП: И.И. Иванов
Имя заявителя:			И.И. Иванов	И.И. Иванов

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование г.Тюмень

Формат 1.1

Секционный учет

Лист № Формат ДД... Номер заявки на регистрацию ДД... Электронный... Выход печати на экран...
 ЕДЦ/ДМУ/ №... ИИН №... КОД...
 Выдающий орган... ИИН... КОД...

Объект недвижимости, кадастровый номер

Элементы недвижимости

Виды помещений	Элементы недвижимости				Объемы помещений по конструктивному материалу, м ³	Объемы помещений по площади, м ²	Объемы помещений по высоте, м	Высота помещений по конструктивному материалу, м	Средние объемы помещений по высоте, м
	1	2	3	4					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	4	5	6	7	8	9	10	11	12
5	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Полученный документ
ИИН... КОД... ИИН... КОД... ИИН... КОД...

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование г.Тюмень

Формат 1.2

Секционный учет

Лист № Формат ДД... Номер заявки на регистрацию ДД... Электронный... Выход печати на экран...
 ЕДЦ/ДМУ/ №... ИИН №... КОД...
 Выдающий орган... ИИН... КОД...

Объект недвижимости, кадастровый номер

Элементы недвижимости

Виды помещений	Адреса помещений				Объем помещений по площади, м ²	Объем помещений по конструктивному материалу, м ³	Средние объемы помещений по высоте, м
	1	2	3	4			
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	3	4	5	6	7
2	2	3	4	5	6	7	8
3	3	4	5	6	7	8	9
4	4	5	6	7	8	9	10
5	5	6	7	8	9	10	11

Полученный документ
ИИН... КОД... ИИН... КОД... ИИН... КОД...



Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 7 из 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Рис. 1.1

Актуальный участок											
Лист №: 0000000000		Этажность: 2Д		Эксплуатация: 1Д		Эксплуатация: 1Д		Дата: 01.12.2019			
ЕДНУИИД: № 50/01/0080001/001		ЕДНУИИД: № 50/01/0080001/001		ЕДНУИИД: № 50/01/0080001/001		ЕДНУИИД: № 50/01/0080001/001		ЕДНУИИД: № 50/01/0080001/001			
Выделочный номер: 001/00000001/001											
Сведения о границах земель, земельный участок											
Вопрос: Номер в кадастре недвижимости (ЕДНУИИД)	Формы измерения площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	
площадь участка		площадь участка		площадь участка		площадь участка		площадь участка		площадь участка	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Генеральный директор: _____ и.о.д. _____										И.О.Ф. _____	

Рис. 1.2

Актуальный участок											
Лист №: 0000000000		Этажность: 2Д		Эксплуатация: 1Д		Эксплуатация: 1Д		Дата: 01.12.2019			
ЕДНУИИД: № 50/01/0080001/001		ЕДНУИИД: № 50/01/0080001/001		ЕДНУИИД: № 50/01/0080001/001		ЕДНУИИД: № 50/01/0080001/001		ЕДНУИИД: № 50/01/0080001/001			
Выделочный номер: 001/00000001/001											
Сведения о границах земель, земельный участок											
Вопрос: Номер в кадастре недвижимости (ЕДНУИИД)	Формы измерения площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	Объем измеренной площади, м	
площадь участка		площадь участка		площадь участка		площадь участка		площадь участка		площадь участка	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Генеральный директор: _____ и.о.д. _____										И.О.Ф. _____	



Стр. 7 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование г.Иркутск

Лист 11

Муниципальное образование									
Лист № _____		Муниципальное образование Д.У. _____		Муниципальное образование _____		Муниципальное образование _____		Муниципальное образование _____	
Муниципальное образование									
Сведения об объекте недвижимости									
№	1	2	3	4	5	6	7	8	9
№	1	2	3	4	5	6	7	8	9
№	2	3	4	5	6	7	8	9	10
№	3	4	5	6	7	8	9	10	11
№	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Генеральный директор _____ и.о.д. _____									
Муниципальное образование _____									

Стр. 8 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование г.Иркутск

Лист 12

Муниципальное образование									
Лист № _____		Муниципальное образование Д.У. _____		Муниципальное образование _____		Муниципальное образование _____		Муниципальное образование _____	
Муниципальное образование									
Сведения об объекте недвижимости									
№	1	2	3	4	5	6	7	8	9
№	1	2	3	4	5	6	7	8	9
№	2	3	4	5	6	7	8	9	10
№	3	4	5	6	7	8	9	10	11
№	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Генеральный директор _____ и.о.д. _____									
Муниципальное образование _____									



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Объект недвижимости расположен в г.Томске

Формат 1.1

Сведения об объекте										
Лист № 0000000000		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		Дата выписки: 05.12.2019		Идентификационный номер выписки: 77:02:0070001/2019/001/001/001/001/001				
Лист № 0000000000		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		Дата выписки: 05.12.2019		Идентификационный номер выписки: 77:02:0070001/2019/001/001/001/001/001				
Сведения об объекте недвижимости										
№ п/п	№ инв. учета	№ кадастрового участка	Классификация объектов недвижимости	Назначение объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
1	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001
2	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001
3	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001
4	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001
Генеральный директор: _____ И.И. _____										

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Объект недвижимости расположен в г.Томске

Формат 1.2

Сведения об объекте										
Лист № 0000000000		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		Дата выписки: 05.12.2019		Идентификационный номер выписки: 77:02:0070001/2019/001/001/001/001/001				
Лист № 0000000000		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		Дата выписки: 05.12.2019		Идентификационный номер выписки: 77:02:0070001/2019/001/001/001/001/001				
Сведения об объекте недвижимости										
№ п/п	№ инв. учета	№ кадастрового участка	Классификация объектов недвижимости	Назначение объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
1	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001
2	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001
3	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001
4	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001	001/001/001/001/001/001/001
Генеральный директор: _____ И.И. _____										



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объект недвижимости находится в границах

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объект недвижимости находится в границах

Сведения об объекте

Лист № ... Чертеж Д.Д. ... Выделенный участок Д.Д. ... Выделенный участок
 50:11:009.003.001/018/004/020 ... Выделенный участок
 Выделенный участок ... 50:11:009.001/017

Сведения об объекте недвижимости, права, ограничения, обременения

Вид	Вид права	Держатель(и) права(а)				Объем(ы) доли(ей) в праве	Объем(ы) доли(ей) в праве на участке	Вид(ы) права(а)	Сведения об объекте недвижимости, ограничения, обременения
		ИП	Ф.И.О.	И.И.О.	И.И.И.				
1	1	1	1	1	1	1	1	1	
2	2	2	2	2	2	2	2	2	
3	3	3	3	3	3	3	3	3	
4	4	4	4	4	4	4	4	4	
5	5	5	5	5	5	5	5	5	

Генеральный директор: ... и.и.и. ... и.и.и. ... и.и.и. ... и.и.и. ...

Лист 11

Сведения об объекте

Лист № ... Чертеж Д.Д. ... Выделенный участок Д.Д. ... Выделенный участок
 50:11:009.003.001/018/004/020 ... Выделенный участок
 Выделенный участок ... 50:11:009.001/017

Сведения об объекте недвижимости, права, ограничения, обременения

Вид	Вид права	Держатель(и) права(а)				Объем(ы) доли(ей) в праве	Объем(ы) доли(ей) в праве на участке	Вид(ы) права(а)	Сведения об объекте недвижимости, ограничения, обременения
		ИП	Ф.И.О.	И.И.О.	И.И.И.				
1	1	1	1	1	1	1	1	1	
2	2	2	2	2	2	2	2	2	
3	3	3	3	3	3	3	3	3	
4	4	4	4	4	4	4	4	4	
5	5	5	5	5	5	5	5	5	

Генеральный директор: ... и.и.и. ... и.и.и. ... и.и.и. ... и.и.и. ...

Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
«Историко-культурное наследие субъектов РФ»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
«Историко-культурное наследие субъектов РФ»

Объект недвижимости

Лист №	Читая Д.Д.		
ЕЛН/РН	№ 78/015/2019/044	Эксплуатация	Вопрос учета на кадастровом объекте
Выдающий орган	МФУ (ИНН 78/001/001/190)		

Объект недвижимости

Лист №	Читая Д.Д.		
ЕЛН/РН	№ 78/015/2019/044	Эксплуатация	Вопрос учета на кадастровом объекте
Выдающий орган	МФУ (ИНН 78/001/001/190)		

Рядом 1.1

Рядом 1.2

Сведения об объектах недвижимости, расположенных в границах территории историко-культурного наследия субъекта Российской Федерации

№ п/п	№ инв. учета	Характеристики объектов недвижимости		Объем информации о границах территории историко-культурного наследия субъекта Российской Федерации	Сведения об объектах, расположенных в границах территории историко-культурного наследия субъекта Российской Федерации
		Идентификационные данные (кадастровый номер, вид разрешенного использования и иные сведения)	Сведения об объекте		
1	78/015/2019/044	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	78/015/2019/044	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	78/015/2019/044	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
4	78/015/2019/044	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
5	78/015/2019/044	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
6	78/015/2019/044	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Сведения об объектах недвижимости, расположенных в границах территории историко-культурного наследия субъекта Российской Федерации

№ п/п	№ инв. учета	Характеристики объектов недвижимости		Объем информации о границах территории историко-культурного наследия субъекта Российской Федерации	Сведения об объектах, расположенных в границах территории историко-культурного наследия субъекта Российской Федерации
		Идентификационные данные (кадастровый номер, вид разрешенного использования и иные сведения)	Сведения об объекте		
1	78/015/2019/044	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	78/015/2019/044	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	78/015/2019/044	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
4	78/015/2019/044	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
5	78/015/2019/044	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
6	78/015/2019/044	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Генеральный директор: _____ И.И. _____ (подпись)

Генеральный директор: _____ И.И. _____ (подпись)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок)

Секционный отчет

Лист №.....	Читайте Д.....	Выше указан регион Д.....	Удостоверяет.....	Ваша оценка на сайте.....
10:11:009.00.00.001/003/000/001	№ 10:11:009.001.001			

Тип: Участок, объект недвижимости

Масштаб 3: земельный участок

Удостоверяет.....

Ваша оценка на сайте.....

М.П. № 10:11:009.....

М.П. _____

М.П. _____

М.П. _____

М.П. _____

Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок)

Секционный отчет

Лист №.....	Читайте Д.....	Выше указан регион Д.....	Удостоверяет.....	Ваша оценка на сайте.....
10:11:009.00.00.001/003/000/001	№ 10:11:009.001.001			

Тип: Участок, объект недвижимости

Масштаб 3: земельный участок

Удостоверяет.....

Ваша оценка на сайте.....

М.П. № 10:11:009.....

М.П. _____

М.П. _____

М.П. _____

М.П. _____



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) Московской области, кадастровый номер участка 50:08/008/2019/003/001/013

Лист 11

Информация об объекте			
Лист № Чертеж ДД		Итого листов всего ДД	
ЕЛПД/ЕПД № № ИЖС/ИЖО/ИЖН		Итого листов на листе	
Выдачей выписки		№ ИЖС/ИЖО/ИЖН	
Сведения об объекте недвижимости (земельный участок)			
№ ИЖС/ИЖО/ИЖН	Идентификационный номер объекта недвижимости	Объект недвижимости по адресу	Сведения об объекте недвижимости согласно кадастровому плану
1	2	3	4
2	3	4	5
3	4	5	6
4	5	6	7
5	6	7	8
Генеральный директор: _____ и.д. _____			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) Московской области, кадастровый номер участка 50:08/008/2019/003/001/013

Лист 12

Информация об объекте			
Лист № Чертеж ДД		Итого листов всего ДД	
ЕЛПД/ЕПД № № ИЖС/ИЖО/ИЖН		Итого листов на листе	
Выдачей выписки		№ ИЖС/ИЖО/ИЖН	
Сведения об объекте недвижимости (земельный участок)			
№ ИЖС/ИЖО/ИЖН	Идентификационный номер объекта недвижимости	Объект недвижимости по адресу	Сведения об объекте недвижимости согласно кадастровому плану
1	2	3	4
2	3	4	5
3	4	5	6
4	5	6	7
5	6	7	8
Генеральный директор: _____ и.д. _____			



Стр. 7 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование г.Тюмень

Лист 11

Муниципальное образование									
Лист № _____ Формат ДД		Имя-фамила россиянина Д.Д.		Имя-фамила россиянина		Имя-фамила россиянина		Имя-фамила россиянина	
01.11.2019 № 00/00/0000000000		00/00/0000000000		00/00/0000000000		00/00/0000000000		00/00/0000000000	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости									
Сведения об объекте недвижимости									
№	№	№	№	№	№	№	№	№	№
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Генеральный директор _____ и.о.д. _____									
Генеральный директор _____ и.о.д. _____									

Стр. 8 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование г.Тюмень

Лист 12

Муниципальное образование									
Лист № _____ Формат ДД		Имя-фамила россиянина Д.Д.		Имя-фамила россиянина		Имя-фамила россиянина		Имя-фамила россиянина	
01.11.2019 № 00/00/0000000000		00/00/0000000000		00/00/0000000000		00/00/0000000000		00/00/0000000000	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости									
Сведения об объекте недвижимости									
№	№	№	№	№	№	№	№	№	№
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Генеральный директор _____ и.о.д. _____									
Генеральный директор _____ и.о.д. _____									



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование г.Тюмень

Лист 11

Муниципальное образование										
Лист № _____ Формат ДД		Имя-фамилия Д.Д.		Подпись		Дата выдачи выписки				
01.11.2019 № 00/00/00/00/00		И.И.И.И.И.И.		И.И.И.И.И.И.		00.00.0000				
Выдающий орган										
Сведения об объекте недвижимости										
№ п/п	№ инв. учета	№ кадастрового участка	Классификация объекта недвижимости	Объем информации об объекте недвижимости						
1	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01
2	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
3	03	03	03	03	03	03	03	03	03	03
4	04	04	04	04	04	04	04	04	04	04
5	05	05	05	05	05	05	05	05	05	05
Генеральный директор _____ И.И.И. И.И.И. И.И.И.										

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование г.Тюмень

Лист 12

Муниципальное образование										
Лист № _____ Формат ДД		Имя-фамилия Д.Д.		Подпись		Дата выдачи выписки				
01.11.2019 № 00/00/00/00/00		И.И.И.И.И.И.		И.И.И.И.И.И.		00.00.0000				
Выдающий орган										
Сведения об объекте недвижимости										
№ п/п	№ инв. учета	№ кадастрового участка	Классификация объекта недвижимости	Объем информации об объекте недвижимости						
1	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01
2	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02
3	03	03	03	03	03	03	03	03	03	03
4	04	04	04	04	04	04	04	04	04	04
5	05	05	05	05	05	05	05	05	05	05
Генеральный директор _____ И.И.И. И.И.И. И.И.И.										

Стр. 1 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

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

Владельца участка: **ООО «ТДУ»**

Адрес: Республика Татарстан, Республика Татарстан, Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный», кадастровый номер: **50/15/008/2017/011/010/001/2017**

Информация об объекте недвижимости:

Объект недвижимости: **земельный участок**

Категория земель: **земельный участок для размещения объектов складского назначения**

Целевое назначение: **для размещения складского назначения**

Площадь: **400 кв. м**

Высота здания: **нет**

Этажность: **нет**

Объект недвижимости является объектом недвижимости, который подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Информация об объекте недвижимости:

Объект недвижимости: **земельный участок**

Категория земель: **земельный участок для размещения объектов складского назначения**

Целевое назначение: **для размещения складского назначения**

Площадь: **400 кв. м**

Высота здания: **нет**

Этажность: **нет**

Объект недвижимости является объектом недвижимости, который подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Стр. 2 из 8

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

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

Владельца участка: **ООО «ТДУ»**

Адрес: Республика Татарстан, Республика Татарстан, Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный», кадастровый номер: **50/15/008/2017/011/010/001/2017**

Информация об объекте недвижимости:

Объект недвижимости: **земельный участок**

Категория земель: **земельный участок для размещения объектов складского назначения**

Целевое назначение: **для размещения складского назначения**

Площадь: **400 кв. м**

Высота здания: **нет**

Этажность: **нет**

Объект недвижимости является объектом недвижимости, который подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Информация об объекте недвижимости:

Объект недвижимости: **земельный участок**

Категория земель: **земельный участок для размещения объектов складского назначения**

Целевое назначение: **для размещения складского назначения**

Площадь: **400 кв. м**

Высота здания: **нет**

Этажность: **нет**

Объект недвижимости является объектом недвижимости, который подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
(земельный участок)

Формат: XML

Секционный отчет				
Этат №	Чугунов Д.	Исторический район Д.	Улицы/улицы	Всего входов на этаже
ЕЛЛПРН №	50/010/00602111			
Базовый этаж				
1. Правильность охраны территории:	001 (назначение) 07612			
2. Вид, этаж и вид собственности участка (этаж):	1.1 Земля Земля Земельный			
3. Муниципальное образование (муниципальное образование):	г. Москва (Москва)			
4. Вид недвижимости (вид недвижимости):	земельный участок			
5. Вид участка в составе здания (вид участка):	земельный участок			
6. Вид участка в составе земельного участка (вид участка):	земельный участок			
7. Отсутствует ли ограничение права пользования объектом недвижимости (ограничение права пользования объектом недвижимости):	нет			
8. Отсутствует ли ограничение права собственности на объект недвижимости (ограничение права собственности на объект недвижимости):	нет			
9. Отсутствует ли ограничение права владения участком (ограничение права владения участком):	нет			
10. Отсутствует ли ограничение права пользования земельным участком (ограничение права пользования земельным участком):	нет			
11. Отсутствует ли ограничение права собственности на земельный участок (ограничение права собственности на земельный участок):	нет			
12. Отсутствует ли ограничение права владения участком (ограничение права владения участком):	нет			
13. Отсутствует ли ограничение права пользования земельным участком (ограничение права пользования земельным участком):	нет			
14. Отсутствует ли ограничение права собственности на земельный участок (ограничение права собственности на земельный участок):	нет			
15. Отсутствует ли ограничение права владения участком (ограничение права владения участком):	нет			
16. Отсутствует ли ограничение права пользования земельным участком (ограничение права пользования земельным участком):	нет			
17. Отсутствует ли ограничение права собственности на земельный участок (ограничение права собственности на земельный участок):	нет			
18. Отсутствует ли ограничение права владения участком (ограничение права владения участком):	нет			
19. Отсутствует ли ограничение права пользования земельным участком (ограничение права пользования земельным участком):	нет			
20. Отсутствует ли ограничение права собственности на земельный участок (ограничение права собственности на земельный участок):	нет			
Регулирующий документ:			М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
(земельный участок)

Формат: XML

Секционный отчет				
Этат №	Чугунов Д.	Исторический район Д.	Улицы/улицы	Всего входов на этаже
ЕЛЛПРН №	50/010/00602111			
Базовый этаж				
21. Правильность охраны территории:	001 (назначение) 07612			
22. Вид, этаж и вид собственности участка (этаж):	1.1 Земля Земля Земельный			
23. Муниципальное образование (муниципальное образование):	г. Москва (Москва)			
24. Вид недвижимости (вид недвижимости):	земельный участок			
25. Вид участка в составе здания (вид участка):	земельный участок			
26. Вид участка в составе земельного участка (вид участка):	земельный участок			
27. Отсутствует ли ограничение права пользования объектом недвижимости (ограничение права пользования объектом недвижимости):	нет			
28. Отсутствует ли ограничение права собственности на объект недвижимости (ограничение права собственности на объект недвижимости):	нет			
29. Отсутствует ли ограничение права владения участком (ограничение права владения участком):	нет			
30. Отсутствует ли ограничение права пользования земельным участком (ограничение права пользования земельным участком):	нет			
31. Отсутствует ли ограничение права собственности на земельный участок (ограничение права собственности на земельный участок):	нет			
32. Отсутствует ли ограничение права владения участком (ограничение права владения участком):	нет			
33. Отсутствует ли ограничение права пользования земельным участком (ограничение права пользования земельным участком):	нет			
34. Отсутствует ли ограничение права собственности на земельный участок (ограничение права собственности на земельный участок):	нет			
35. Отсутствует ли ограничение права владения участком (ограничение права владения участком):	нет			
36. Отсутствует ли ограничение права пользования земельным участком (ограничение права пользования земельным участком):	нет			
37. Отсутствует ли ограничение права собственности на земельный участок (ограничение права собственности на земельный участок):	нет			
38. Отсутствует ли ограничение права владения участком (ограничение права владения участком):	нет			
39. Отсутствует ли ограничение права пользования земельным участком (ограничение права пользования земельным участком):	нет			
40. Отсутствует ли ограничение права собственности на земельный участок (ограничение права собственности на земельный участок):	нет			
Регулирующий документ:			М.П.	инициалы, фамилия



Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 8 из 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Объект недвижимости находится в г.Уфа)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Объект недвижимости находится в г.Уфа)

Секционный отчет

Лист № ... Число ЛД ... Электронный ... Дата акта на имя ...
 БУЛГАКОВ А. ИФН С Р/0402/14
 Выдающий отчет: ИФН ТАМБОВСКИЙ С/ИФН

Секция многоквартирного дома, расположенная в границах земельного участка № 01/01/0080000/001/2018/001/001/001/001

№ п/п	Элементы	Объемы информации				Объем информации по факту	Объем информации по плану	Объем информации по факту	Объем информации по плану	Объем информации по факту	Объем информации по плану
		1	2	3	4						
1	Элементы	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
2	Элементы	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
3	Элементы	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
4	Элементы	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
5	Элементы	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Получательный документ: ИФН ТАМБОВСКИЙ С/ИФН

Стр. 8 из 8

Секционный отчет

Лист № ... Число ЛД ... Электронный ... Дата акта на имя ...
 БУЛГАКОВ А. ИФН С Р/0402/14
 Выдающий отчет: ИФН ТАМБОВСКИЙ С/ИФН

Секция многоквартирного дома, расположенная в границах земельного участка № 01/01/0080000/001/2018/001/001/001/001

№ п/п	Элементы	Объемы информации				Объем информации по факту	Объем информации по плану	Объем информации по факту	Объем информации по плану	Объем информации по факту	Объем информации по плану
		1	2	3	4						
1	Элементы	да	да	да	да	да	да	да	да	да	
2	Элементы	да	да	да	да	да	да	да	да	да	
3	Элементы	да	да	да	да	да	да	да	да	да	
4	Элементы	да	да	да	да	да	да	да	да	да	
5	Элементы	да	да	да	да	да	да	да	да	да	

Получательный документ: ИФН ТАМБОВСКИЙ С/ИФН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объект недвижимости: земельный участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объект недвижимости: земельный участок

Реквизиты документа

Лист № Формат ДД
 ЕЦЛ/ЛРН №
 Выдавший орган: **Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Московской области**

Объект недвижимости: земельный участок
 Вид №: **01/01/0030000/0001**

Виды	Земельный участок		Объем информации по кадастровому номеру участка			
	1	2				
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6

Генеральный директор:
 И.О.Ф. И.О.Ф. И.О.Ф.

Реквизиты документа

Реквизиты документа

Лист № Формат ДД
 ЕЦЛ/ЛРН №
 Выдавший орган: **Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Московской области**

Объект недвижимости: земельный участок
 Вид №: **01/01/0030000/0001**

Виды	Земельный участок		Объем информации по кадастровому номеру участка			
	1	2				
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6

Генеральный директор:
 И.О.Ф. И.О.Ф. И.О.Ф.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 8 из 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Квитанция исполнения государственной услуги

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Квитанция исполнения государственной услуги

Секционный отчет

Лист № Число ЛД **Итого листов в документе** **Всего листов в книге**

ЕЛЛ/ЕВР № **Итого листов в документе** **Всего листов в книге**

Выдающий отчет: **№ 111/00000000/2019**

Сведения об объекте недвижимости, права, связанные с ними

Вид № **Объект недвижимости (проектный №)** **Объем информации по объекту** **Сведения об объекте недвижимости** **Сведения об объекте недвижимости** **Сведения об объекте недвижимости**

Вид №	Вид информации	Действующий проект	Объем информации по объекту		Сведения об объекте недвижимости
			1	2	
1	1	1	1	1	1
1	2	2	2	2	2
2	3	3	3	3	3
3	4	4	4	4	4
4	5	5	5	5	5

Генеральный директор: **И.И.** **И.И.** **И.И.**

Секционный отчет

Лист № Число ЛД **Итого листов в документе** **Всего листов в книге**

ЕЛЛ/ЕВР № **Итого листов в документе** **Всего листов в книге**

Выдающий отчет: **№ 111/00000000/2019**

Сведения об объекте недвижимости, права, связанные с ними

Вид № **Объект недвижимости (проектный №)** **Объем информации по объекту** **Сведения об объекте недвижимости** **Сведения об объекте недвижимости** **Сведения об объекте недвижимости**

Вид №	Вид информации	Действующий проект	Объем информации по объекту		Сведения об объекте недвижимости
			1	2	
1	1	1	1	1	1
1	2	2	2	2	2
2	3	3	3	3	3
3	4	4	4	4	4
4	5	5	5	5	5

Генеральный директор: **И.И.** **И.И.** **И.И.**



Лист 33

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Объект недвижимости: нежилая недвижимость

Информация об объекте	
Лист №: Выдана ДД: _____	Время выдачи документа: _____
П.1.1.001 М. №011/2019/001/2019	Датум выдачи документа: _____
Выдающий орган:	№ ИС: 11.0000000000.0000000000

№ п/п	Матрица координат		4	5	6	7	8
	1	2					
1	1	1	1	1	1	1	1
2	1	1	1	1	1	1	1
3	1	1	1	1	1	1	1
4	1	1	1	1	1	1	1
5	1	1	1	1	1	1	1
6	1	1	1	1	1	1	1
7	1	1	1	1	1	1	1
8	1	1	1	1	1	1	1
9	1	1	1	1	1	1	1
10	1	1	1	1	1	1	1
11	1	1	1	1	1	1	1
12	1	1	1	1	1	1	1
13	1	1	1	1	1	1	1
14	1	1	1	1	1	1	1
15	1	1	1	1	1	1	1
16	1	1	1	1	1	1	1
17	1	1	1	1	1	1	1
18	1	1	1	1	1	1	1
19	1	1	1	1	1	1	1
20	1	1	1	1	1	1	1
21	1	1	1	1	1	1	1
22	1	1	1	1	1	1	1
23	1	1	1	1	1	1	1
24	1	1	1	1	1	1	1
25	1	1	1	1	1	1	1
26	1	1	1	1	1	1	1
27	1	1	1	1	1	1	1
28	1	1	1	1	1	1	1
29	1	1	1	1	1	1	1
30	1	1	1	1	1	1	1
31	1	1	1	1	1	1	1
32	1	1	1	1	1	1	1
33	1	1	1	1	1	1	1
34	1	1	1	1	1	1	1
35	1	1	1	1	1	1	1
36	1	1	1	1	1	1	1
37	1	1	1	1	1	1	1
38	1	1	1	1	1	1	1
39	1	1	1	1	1	1	1
40	1	1	1	1	1	1	1
41	1	1	1	1	1	1	1
42	1	1	1	1	1	1	1
43	1	1	1	1	1	1	1
44	1	1	1	1	1	1	1
45	1	1	1	1	1	1	1

Сторона/сторонах расположения:	северная, восточная
№ документа:	08/01/2019

Лист 33

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Объект недвижимости: нежилая недвижимость

Информация об объекте	
Лист №: Выдана ДД: _____	Время выдачи документа: _____
П.1.1.001 М. №011/2019/001/2019	Датум выдачи документа: _____
Выдающий орган:	№ ИС: 11.0000000000.0000000000

№ п/п	Матрица координат		4	5	6	7	8
	1	2					
1	1	1	1	1	1	1	1
2	1	1	1	1	1	1	1
3	1	1	1	1	1	1	1
4	1	1	1	1	1	1	1
5	1	1	1	1	1	1	1
6	1	1	1	1	1	1	1
7	1	1	1	1	1	1	1
8	1	1	1	1	1	1	1
9	1	1	1	1	1	1	1
10	1	1	1	1	1	1	1
11	1	1	1	1	1	1	1
12	1	1	1	1	1	1	1
13	1	1	1	1	1	1	1
14	1	1	1	1	1	1	1
15	1	1	1	1	1	1	1
16	1	1	1	1	1	1	1
17	1	1	1	1	1	1	1
18	1	1	1	1	1	1	1
19	1	1	1	1	1	1	1
20	1	1	1	1	1	1	1
21	1	1	1	1	1	1	1
22	1	1	1	1	1	1	1
23	1	1	1	1	1	1	1
24	1	1	1	1	1	1	1
25	1	1	1	1	1	1	1
26	1	1	1	1	1	1	1
27	1	1	1	1	1	1	1
28	1	1	1	1	1	1	1
29	1	1	1	1	1	1	1
30	1	1	1	1	1	1	1
31	1	1	1	1	1	1	1
32	1	1	1	1	1	1	1
33	1	1	1	1	1	1	1
34	1	1	1	1	1	1	1
35	1	1	1	1	1	1	1
36	1	1	1	1	1	1	1
37	1	1	1	1	1	1	1
38	1	1	1	1	1	1	1
39	1	1	1	1	1	1	1
40	1	1	1	1	1	1	1
41	1	1	1	1	1	1	1
42	1	1	1	1	1	1	1
43	1	1	1	1	1	1	1
44	1	1	1	1	1	1	1
45	1	1	1	1	1	1	1

Сторона/сторонах расположения:	северная, восточная
№ документа:	08/01/2019



Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 11 из 16

Подлежит ли регистрации:	да/нет	40/01/01/01
Имеет ли обременения:	да/нет	

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 12 из 16

Таблица 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Муниципальное образование «Истринский район Московской области»

Идентификационный номер	Адрес объекта			Объемные характеристики объекта	Средняя рыночная стоимость на дату проведения оценки, руб.
	К	Л	Э		
1	470114007	2010116101	домашний	домашний	0,1
2	470114007	2010116101	домашний	домашний	0,1
3	470114007	2010116101	домашний	домашний	0,1
4	470114007	2010116101	домашний	домашний	0,1
5	470114007	2010116101	домашний	домашний	0,1
6	470114007	2010116101	домашний	домашний	0,1
7	470114007	2010116101	домашний	домашний	0,1
8	470114007	2010116101	домашний	домашний	0,1
9	470114007	2010116101	домашний	домашний	0,1
10	470114007	2010116101	домашний	домашний	0,1
11	470114007	2010116101	домашний	домашний	0,1
12	470114007	2010116101	домашний	домашний	0,1
13	470114007	2010116101	домашний	домашний	0,1
14	470114007	2010116101	домашний	домашний	0,1
15	470114007	2010116101	домашний	домашний	0,1

Подлежит ли регистрации:	да/нет	40/01/01/01
Имеет ли обременения:	да/нет	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Исходные данные: кадастровый номер участка

Информация об объекте											
Лист № _____ Формат А3		Итого листов всего 22		Лист № _____		Итого листов всего _____					
ЕЛЛ/ЛРН № 01/01/004/01/01		001/001/001/001/001		001/001/001/001/001		001/001/001/001/001					
Выдачей выписка											
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый номер											
№ п/п	Наименование	Земельный участок	Объект недвижимости	Объект недвижимости по адресу	Выдачей выписка	Выдачей выписка	Выдачей выписка	Выдачей выписка	Выдачей выписка	Выдачей выписка	Выдачей выписка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Генеральный директор _____ И.И. _____											
Исходные данные: кадастровый номер участка											

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Исходные данные: кадастровый номер участка

Информация об объекте											
Лист № _____ Формат А3		Итого листов всего 22		Лист № _____		Итого листов всего _____					
ЕЛЛ/ЛРН № 01/01/004/01/01		001/001/001/001/001		001/001/001/001/001		001/001/001/001/001					
Выдачей выписка											
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый номер											
№ п/п	Наименование	Земельный участок	Объект недвижимости	Объект недвижимости по адресу	Выдачей выписка	Выдачей выписка	Выдачей выписка	Выдачей выписка	Выдачей выписка	Выдачей выписка	Выдачей выписка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Генеральный директор _____ И.И. _____											
Исходные данные: кадастровый номер участка											

Вид права: ИЖС/ИЖН <small>виды и виды помещений (квартиры, дома)</small>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <small>Сведения о недвижимости, обремененной ипотекой имущества</small>	
Дата: 20 Сентября 2017	Дата: 20 Сентября 2017
Информационный номер: 50:15/001/2017/003/2017/003/001/2017	Информационный номер: 50:15/001/2017/003/2017/003/001/2017
Обременения: Вид обременения и условия о нем: Занятость помещений: Бездомельный Сведения о праве собственности: Бездомельный Обременение ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека)	
Подписано: Е.В. Мещеряков	Подписано: Е.В. Мещеряков
<small>подпись государственного кадастрового оценщика</small>	

Вид права: ИЖС/ИЖН <small>виды и виды помещений (квартиры, дома)</small>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <small>Сведения о недвижимости, обремененной ипотекой имущества</small>	
Дата: 20 Сентября 2017	Дата: 20 Сентября 2017
Информационный номер: 50:15/001/2017/003/2017/003/001/2017	Информационный номер: 50:15/001/2017/003/2017/003/001/2017
Обременения: Вид обременения и условия о нем: Занятость помещений: Бездомельный Сведения о праве собственности: Бездомельный Обременение ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека) Сведения об обременении ипотекой имущества: Ипотечный договор с залогом недвижимости (банковская ипотека)	
Подписано: Е.В. Мещеряков	Подписано: Е.В. Мещеряков
<small>подпись государственного кадастрового оценщика</small>	





Стр. 5 из 7

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объект недвижимости: земельный участок

Земельный участок	
Лист №: Лист № 1	Лист №: Лист № 1
№ЛПД/№ИПД: 50:08/0030000000	№ЛПД/№ИПД: 50:08/0030000000
Единственный участник	
Масштаб: 1:1000000000	Условные обозначения:
Специальный документ	№ЛПД/№ИПД: 50:08/0030000000
Имя владельца участка	Имя владельца участка

Стр. 6 из 7

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объект недвижимости: земельный участок

Земельный участок																																														
Лист №: Лист № 11	Лист №: Лист № 11																																													
№ЛПД/№ИПД: 50:08/0030000000	№ЛПД/№ИПД: 50:08/0030000000																																													
Единственный участник																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Матрица</th> <th>История изменений</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table>		№ п/п	Матрица	История изменений	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4						
№ п/п	Матрица	История изменений																																												
1	1	1	1	1	1	1	1	1																																						
2	2	2	2	2	2	2	2	2																																						
3	3	3	3	3	3	3	3	3																																						
4	4	4	4	4	4	4	4	4																																						
Масштаб: 1:1000000000	Условные обозначения:																																													
Специальный документ	№ЛПД/№ИПД: 50:08/0030000000																																													
Имя владельца участка	Имя владельца участка																																													

ФГИС ЕГРН
Федеральный информационный ресурсный центр

Плановая Единая государственная регистрация недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о государственной регистрации недвижимости об объекте недвижимости

Муниципальный район: **Муниципальный район "Светлогорский"**, муниципальное образование: **Светлогорский**, адрес: **г. Светлогорск, ул. Мухоморова, д. 11, кв. 7**, кадастровый номер: **36:01:0080101:47**

Земельный участок: **36:01:0080101:47**

Земельный участок №: **36:01:0080101:47**, кадастровый номер: **36:01:0080101:47**

Вид: **земельный участок**, категория земель: **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования: **для размещения объектов складского назначения**

Дата государственной регистрации: **24.05.2014**

Дата прекращения государственной регистрации: **не зарегистрировано**

Субъект Российской Федерации: **Республика Беларусь**, область, район: **Минская область, г. Минск**

Муниципальный район: **Муниципальный район "Светлогорский"**

Муниципальное образование: **Светлогорский**

Адрес: **г. Минск, ул. Мухоморова, д. 11, кв. 7**

Кадастровый номер: **36:01:0080101:47**

Идентификационный номер объекта недвижимости: **36:01:0080101:47**

Площадь земельного участка: **1000 кв. м**

Идентификационный номер объекта недвижимости: **36:01:0080101:47**

ФГИС ЕГРН
Федеральный информационный ресурсный центр

Плановая Единая государственная регистрация недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о государственной регистрации недвижимости об объекте недвижимости

Муниципальный район: **Муниципальный район "Светлогорский"**, муниципальное образование: **Светлогорский**, адрес: **г. Светлогорск, ул. Мухоморова, д. 11, кв. 7**, кадастровый номер: **36:01:0080101:47**

Земельный участок: **36:01:0080101:47**

Земельный участок №: **36:01:0080101:47**, кадастровый номер: **36:01:0080101:47**

Вид: **земельный участок**, категория земель: **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования: **для размещения объектов складского назначения**

Дата государственной регистрации: **24.05.2014**

Дата прекращения государственной регистрации: **не зарегистрировано**

Субъект Российской Федерации: **Республика Беларусь**, область, район: **Минская область, г. Минск**

Муниципальный район: **Муниципальный район "Светлогорский"**

Муниципальное образование: **Светлогорский**

Адрес: **г. Минск, ул. Мухоморова, д. 11, кв. 7**

Кадастровый номер: **36:01:0080101:47**

Идентификационный номер объекта недвижимости: **36:01:0080101:47**

Площадь земельного участка: **1000 кв. м**

Идентификационный номер объекта недвижимости: **36:01:0080101:47**



