

ПРОФЭКС



ЦЕНТР ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
И ОЦЕНКИ

СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ОЦЕНКА

АВТО, УЩЕРБА, ИМУЩЕСТВА, НАСЛЕДСТВА, АКТИВОВ

105062, г. Москва, Подсосенский переулок, д. 23, стр. 6/8
8 495 369 97 62 | info@prof-x.com www.prof-x.com
| vk.com/profx

ОТЧЕТ № 02-08/2019

Об оценке рыночной стоимости 43 земельных участков, расположенных
по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Сафоновское.

Заказчик: ООО «КОНСТАНТА»

Исполнитель: ООО «ПрофЭкс»

Дата оценки: 16 августа 2019 года

Дата составления отчета: 7 ноября 2019 года

Москва 2019г.

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке

ООО «КОНСТАНТА»

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 02-08/2019 от 16 августа 2019 года, оценщик ООО «ПРОФЭКС» произвел определение рыночной стоимости 43 земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Сафоновское.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 7 ноября 2019 года.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299, ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки, составляет:

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Кадастровый/инвентарный номер	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.
1	Земельный участок	3028	50:23:0000000:147346	1 517 028	1 213 427
2	Земельный участок	8867	50:23:0000000:147348	1 347 784	1 078 053
3	Земельный участок	753	50:23:0020271:1164	460 083	368 007
4	Земельный участок	1108	50:23:0020271:1185	676 988	541 503
5	Земельный участок	1393	50:23:0020271:1186	851 123	680 789
6	Земельный участок	1314	50:23:0020271:1192	802 854	642 180
7	Земельный участок	650	50:23:0020271:1202	397 150	317 669

8	Земельный участок	1334	50:23:0020271:1208	815 074	651 954
9	Земельный участок	2043	50:23:0020271:1218	1 419 885	1 135 725
10	Земельный участок	1650	50:23:0020271:1219	1 146 750	917 252
11	Земельный участок	1911	50:23:0020271:1224	1 328 145	1 062 345
12	Земельный участок	1914	50:23:0020271:1225	1 330 230	1 064 013
13	Земельный участок	1925	50:23:0020271:1226	1 337 875	1 070 128
14	Земельный участок	1964	50:23:0020271:1228	1 364 980	1 091 808
15	Земельный участок	2112	50:23:0020271:1230	1 467 840	1 174 083
16	Земельный участок	2149	50:23:0020271:1231	1 493 555	1 194 651
17	Земельный участок	2125	50:23:0020271:1237	1 476 875	1 181 310
18	Земельный участок	2124	50:23:0020271:1239	1 476 180	1 180 754
19	Земельный участок	2125	50:23:0020271:1240	1 476 875	1 181 310
20	Земельный участок	1689	50:23:0020271:1246	1 031 979	825 450
21	Земельный участок	1444	50:23:0020271:1263	723 444	578 662
22	Земельный участок	1278	50:23:0020271:1275	656 892	525 429
23	Земельный участок	1324	50:23:0020271:1276	680 536	544 341
24	Земельный участок	17789	50:23:0020271:1295	2 703 928	2 162 794
25	Земельный участок	7263	50:23:0020271:1296	1 496 178	1 196 750
26	Земельный участок	47368	50:23:0020271:821	3 505 232	2 803 734
27	Земельный участок	1202	50:23:0020274:253	2 108 308	1 686 375
28	Земельный участок	1202	50:23:0020274:262	2 108 308	1 686 375
29	Земельный участок	1202	50:23:0020274:272	2 108 308	1 686 375
30	Земельный участок	9842	50:23:0020274:287	11 761 190	9 407 436
31	Земельный участок	1107	50:23:0020274:288	1 941 678	1 553 092

32	Земельный участок	1200	50:23:0020274:296	2 104 800	1 683 569
33	Земельный участок	1201	50:23:0020274:310	2 106 554	1 684 972
34	Земельный участок	1201	50:23:0020274:318	2 106 554	1 684 972
35	Земельный участок	1167	50:23:0020274:323	2 046 918	1 637 271
36	Земельный участок	1368	50:23:0020274:325	2 110 824	1 688 387
37	Земельный участок	1522	50:23:0020274:326	2 348 446	1 878 454
38	Земельный участок	1799	50:23:0020274:327	2 775 857	2 220 328
39	Земельный участок	1493	50:23:0020274:328	2 303 699	1 842 662
40	Земельный участок	1333	50:23:0020274:342	2 056 819	1 645 190
41	Земельный участок	7954	50:23:0020274:343	8 614 182	6 890 235
42	Земельный участок	1357	50:23:0020274:355	1 717 962	1 374 148
43	Земельный участок	1670	50:23:0020274:356	2 576 810	2 061 116
ИТОГО				85 882 680	68 695 072

85 882 680 (Восемьдесят пять миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи шестьсот восемьдесят) рублей, (НДС не облагается)¹.

Ликвидационная стоимость:

68 695 072 (Шестьдесят восемь миллионов шестьсот девяносто пять тысяч семьдесят два) руб.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением, Генеральный директор ООО
«ПрофЭкс»
Душкина Л.В.



¹ п.2 ст.146 Налогового кодекса РФ

Оглавление

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. Осмотр объекта оценки	11
2.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
3.1. Сведения о заказчике	12
3.2. Сведения об оценщике	12
3.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистов.	13
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
4.1. Термины и определения	15
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
5.1. Описание местоположения объекта оценки	17
5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
5.3. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
ГЛАВА 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
6.1. Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки	33
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	36
6.3. ОБЗОР РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В 2018 ГОДУ	38
6.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ	

СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	40
6.5 ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА	42
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	43
7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	43
7.2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ	43
7.3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	43
7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
7.5. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	45
7.6. МЕТОДЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ	51
ГЛАВА 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	52
ГЛАВА 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	89
ГЛАВА 10. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	90
ГЛАВА 11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	96
ГЛАВА 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	98
ГЛАВА 13. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	99
ПРИЛОЖЕНИЯ	100
Приложение №1	101
Приложение №2	145
Приложение №3	158

Глава 1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1

Основание для проведения оценки			
Договор оказания услуг по оценке имущества № 02-08/2019 от 16 августа 2019 года, который заключили между собой Заказчик – ООО «КОНСТАНТА» и Исполнитель ООО «ПрофЭкс».			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки ²			
Объект оценки	43 земельных участка		
Площадь, кв.м. Кадастровый номер	№ п/п	Площадь, кв.м.	Кадастровый/инвентарный номер
	1	3028	50:23:0000000:147346
	2	8867	50:23:0000000:147348
	3	753	50:23:0020271:1164
	4	1108	50:23:0020271:1185
	5	1393	50:23:0020271:1186
	6	1314	50:23:0020271:1192
	7	650	50:23:0020271:1202
	8	1334	50:23:0020271:1208
	9	2043	50:23:0020271:1218
	10	1650	50:23:0020271:1219
	11	1911	50:23:0020271:1224
	12	1914	50:23:0020271:1225

² Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (см. Приложение №1)

	13	1925	50:23:0020271:1226	
	14	1964	50:23:0020271:1228	
	15	2112	50:23:0020271:1230	
	16	2149	50:23:0020271:1231	
	17	2125	50:23:0020271:1237	
	18	2124	50:23:0020271:1239	
	19	2125	50:23:0020271:1240	
	20	1689	50:23:0020271:1246	
	21	1444	50:23:0020271:1263	
	22	1278	50:23:0020271:1275	
	23	1324	50:23:0020271:1276	
	24	17789	50:23:0020271:1295	
	25	7263	50:23:0020271:1296	
	26	47368	50:23:0020271:821	
	27	1202	50:23:0020274:253	
	28	1202	50:23:0020274:262	
	29	1202	50:23:0020274:272	
	30	9842	50:23:0020274:287	
	31	1107	50:23:0020274:288	
	32	1200	50:23:0020274:296	
	33	1201	50:23:0020274:310	
	34	1201	50:23:0020274:318	
	35	1167	50:23:0020274:323	
	36	1368	50:23:0020274:325	
	37	1522	50:23:0020274:326	
	38	1799	50:23:0020274:327	
	39	1493	50:23:0020274:328	
	40	1333	50:23:0020274:342	
	41	7954	50:23:0020274:343	
	42	1357	50:23:0020274:355	
	43	1670	50:23:0020274:356	
	Местоположение		Московская область, Раменский район, с.п. Сафоновское	
	Оцениваемые права		Право собственности	
	Имущественные права		Право собственности	
	Субъект права		ООО «КОНСТАНТА» ³	
	Дата оценки		16 августа 2019 г.	
	Дата составления отчета		7 ноября 2019г.	
	Период проведения оценки		16 августа – 7 ноября 2019г.	
	Результаты оценки, полученные при п р и менении различных подходов к оценке			

Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в разделе 7.5 Отчета)
Сравнительный подход	85 882 680 руб.
Доходный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в разделе 7.5 Отчета)
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	
85 882 680 (Восемьдесят пять миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи шестьсот восемьдесят) рублей	
Ликвидационная стоимость:	
68 695 072 (Шестьдесят восемь миллионов шестьсот девяносто пять тысяч семьдесят два) руб.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	
Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.	

³ Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г. (см. Приложение №1)**Глава 2. Задание на оценку**

Таблица 2.1

Объект оценки	43 земельных участка, расположенных по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Сафоновское			
Состав объекта оценки	№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Кадастровый/инвентарный номер
	1	Земельный участок	3028	50:23:0000000:147346
	2	Земельный участок	8867	50:23:0000000:147348
	3	Земельный участок	753	50:23:0020271:1164
	4	Земельный участок	1108	50:23:0020271:1185
	5	Земельный участок	1393	50:23:0020271:1186
	6	Земельный участок	1314	50:23:0020271:1192
	7	Земельный участок	650	50:23:0020271:1202
	8	Земельный участок	1334	50:23:0020271:1208
	9	Земельный участок	2043	50:23:0020271:1218
	10	Земельный участок	1650	50:23:0020271:1219
	11	Земельный участок	1911	50:23:0020271:1224
	12	Земельный участок	1914	50:23:0020271:1225
	13	Земельный участок	1925	50:23:0020271:1226
	14	Земельный участок	1964	50:23:0020271:1228
	15	Земельный участок	2112	50:23:0020271:1230
	16	Земельный участок	2149	50:23:0020271:1231
	17	Земельный участок	2125	50:23:0020271:1237
	18	Земельный участок	2124	50:23:0020271:1239
	19	Земельный участок	2125	50:23:0020271:1240
	20	Земельный участок	1689	50:23:0020271:1246
	21	Земельный участок	1444	50:23:0020271:1263
	22	Земельный участок	1278	50:23:0020271:1275
	23	Земельный участок	1324	50:23:0020271:1276
	24	Земельный участок	17789	50:23:0020271:1295
	25	Земельный участок	7263	50:23:0020271:1296
	26	Земельный участок	47368	50:23:0020271:821
	27	Земельный участок	1202	50:23:0020274:253
	28	Земельный участок	1202	50:23:0020274:262
	29	Земельный участок	1202	50:23:0020274:272
	30	Земельный участок	9842	50:23:0020274:287
	31	Земельный участок	1107	50:23:0020274:288
	32	Земельный участок	1200	50:23:0020274:296
	33	Земельный участок	1201	50:23:0020274:310
	34	Земельный участок	1201	50:23:0020274:318
	35	Земельный участок	1167	50:23:0020274:323
	36	Земельный участок	1368	50:23:0020274:325
	37	Земельный участок	1522	50:23:0020274:326
	38	Земельный участок	1799	50:23:0020274:327
	39	Земельный участок	1493	50:23:0020274:328
	40	Земельный участок	1333	50:23:0020274:342
	41	Земельный участок	7954	50:23:0020274:343
	42	Земельный участок	1357	50:23:0020274:355

	43	Земельный участок	1670	50:23:0020274:356
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка ЕГРН № 77 -00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.			
Права, учитываемые при оценке объекта	Право собственности.			
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении	1. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0000000:147348 - № 5050/023-50/023/001/2016-6054/24 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом;			

каждой из частей объекта оценки	2. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1218 - № 50-50/02350/023/001/2016-6054/28 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) 3. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1219 - № 50-50/02350/023/001/2016-6054/27 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) 4. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1224 - № 50-50/02350/023/001/2016-6054/29 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) 5. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1225 - № 50-50/02350/023/001/2016-6054/30 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) 6. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1226 - № 50-50/02350/023/001/2016-6054/31 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) 7. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1228 - № 50-50/02350/023/001/2016-6054/32 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) 8. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1230 - № 50-50/02350/023/001/2016-6054/33 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) 9. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1231 - № 50-50/02350/023/001/2016-6054/34 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) 10. Земельный участок, кадастровый №50:23:0020271:1237 - № 50-50/02350/023/001/2016-6054/35 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) 11. Земельный участок, кадастровый №50:23:0020271:1239 - № 50-50/02350/023/001/2016-6054/36 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) 12. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1240 - № 50-50/02350/023/001/2016-6054/37 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) 13. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1295 - № 50-50/02350/023/001/2016-6054/46 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) 14. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1296 - № 50-50/02350/023/001/2016-6054/45 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) 15. Земельный участок, кадастровый №50:23:0020271:821 - № 50-50/02350/023/001/2016-6054/43 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) 16. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:262 - № 50-50-23/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека); № 50:23:0020274:262-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом); № 50-50/023-50/023/007/2016-533/1 от 04.07.2016 (Запреще ние сделок с имуществом); № 50-50-23/125/2012-092 от 23.07.2012 (Ипотека) 17. Земельный участок, кадастровый №50:23:0020274:272 - № 50-5023/058/2014- 213 от 28.03.2014 (Ипотека); № 50:23:0020274:272-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом); № 50-50/023-50/023/001/2016-6054/40 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом); № 50-50-23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека) 18. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:287 - № 50-5023/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека); № 50:23:0020274:287-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом); № 50-50/023-50/023/001/2016-6054/41 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом); № 50-50-23/125/2012-092 от 23.07.2012 (Ипотека) 19. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:288 - № 50-5023/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека); № 50:23:0020274:288-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом); № 50-50/023-50/023/001/2016-6054/51 от 07.07.2016 (Запрещ ение
---------------------------------	--

	сделок с имуществом); № 50-50-23/125/2012-092 от 23.07.2012 (Ипотека) 20. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:296 - № 50-5023/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека); № 50:23:0020274:288-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом); № 50-50/023-50/023/001/2016-6054/51 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок
--	--

	50:23:0020274:288- 50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом); № 50-50/023-50/023/001/2016-6054/51 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом); № 50-50-23/125/2012-092 от 23.07.2012 (Ипотека)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки .
Предполагаемое	

использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в процедуре банкротства
Вид стоимости	Рыночная стоимость .
Дата оценки	16 августа 2019г.
Срок проведения оценки	16 августа – 7 ноября 2019г.
Форма Отчета	Письменная
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется конкретная величина рыночной стоимости, без определения диапазона возможной стоимости (п.30 ФСО №7). Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.

2.1. Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки проводился 16 августа 2019г..

2.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При выполнении работы по определению рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком были использованы и соблюдены следующие стандарты, обязательные к применению:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ (в ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, вступивший в силу от 29.09.2015 г. на основании приказа Минэкономразвития РФ от 10 июля № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации»;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, вступивший в силу от 29.09.2015 г. на основании приказа Минэкономразвития РФ от 10 июля № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации»;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, вступивший в силу от 29.09.2015 г. на основании приказа Минэкономразвития РФ от 10 июля № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации»;
5. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация оценщиков «Экспертный совет».

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Глава 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике

Таблица 3.1

Заказчик	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КОНСТАНТА» (ИНН 5042096889)
ОГРН и дата присвоения	1075038016790 от 26.11.2007г.

3.2. Сведения об оценщике

Таблица 3.2

Оценщик	
Ф.И.О.	Чумин Максим Владимирович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «СРОО «Экспертный совет». Номер в реестре 2129.
Информация о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	№009212-1 от 04.04.2018г. «Оценка недвижимости».
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №372403813909 по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 19 сентября 2016г. ФГБОУВО Ивановский государственный химико-технологический университет.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис АО «АльфаСтрахование» №0991R/776/10530/18 Срок действия с 23.11.2018г. по 22.11.2019г.г., страховая сумма 5 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2009г.
Место нахождения Оценщика	105062, г.Москва, Подсосенский переулок, д.23, стр.6,8
Номер контактного телефона, e-mail	+ 7 (499) 653-94-44, e-mail: dd@prof-x.com
Почтовый адрес	105062, г.Москва, Подсосенский переулок, д.23, стр.6,8
Степень участия в работах по оценке	· сбор информации об объекте оценки; · анализ рынка объекта оценки;

	· расчет рыночной стоимости объекта оценки; · формирование отчета об оценке.
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик Чумин Максим Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Чумин Максим Владимирович 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 Чумин Максим Владимирович 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.	
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПрофЭкс»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1157746032135
Местонахождение	105062, г.Москва, Подсосенский пер. 23с8
Почтовый адрес	125284, г.Москва а/я 102
Сведения об обязательном страховании оценочной компании	Страховой полис АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/20498/19. Срок действия с 01.09.2019г. по 31.08.2020г., страховая сумма 5 000 000 руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФЭКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФЭКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и 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.	

3.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистов.

При проведении оценки и подготовке отчета другие специалисты не привлекались.

Глава 4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, не указанные в Задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. От оценщиков не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами их компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.
2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщики исходили из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.
3. Оценщики не гарантируют абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиками приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.
4. В процессе определения стоимости оценщики применяют подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщиков основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
6. Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.
10. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.
11. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
12. Описанные выше допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.
13. Настоящие допущения и ограничения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.
14. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

15. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

16. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа нумерации не подлежит.

17. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщики не несут, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиками при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиками не подлежат.

18. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

19. Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде ссылок по тексту настоящего отчета.

20. При отсутствии точного объекта-аналога по объекту оценки выбирался наиболее сопоставимый аналог.

21. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

22. Предполагается, что в оцениваемом имуществе нет скрытых дефектов и изъянов, могущих оказать существенное влияние на стоимость этого имущества. Не предполагается финансовая или иная ответственность Оценщика за обнаружение таких дефектов и за проведение инженерных работ по их исследованию, оценке их влияния на стоимость имущества.

23. От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

24. Балансовая стоимость в отчете не указывается, так как объект оценки принадлежит физическому лицу.

25. Согласно ФЗ от 20 августа 2004г. №109-ФЗ «О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» в п.2 ст.146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящейся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС.

4.1. Термины и определения

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения; - леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, ландшафта и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Рыночная стоимость – (согласно ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.) – это «наиболее вероятная цена, по которой 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:

- 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.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Глава 5. Описание объекта оценки

5.1. Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Сафоновское.

Московская область (неофициально — Подмоскowie) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 599 756 чел. (2019).

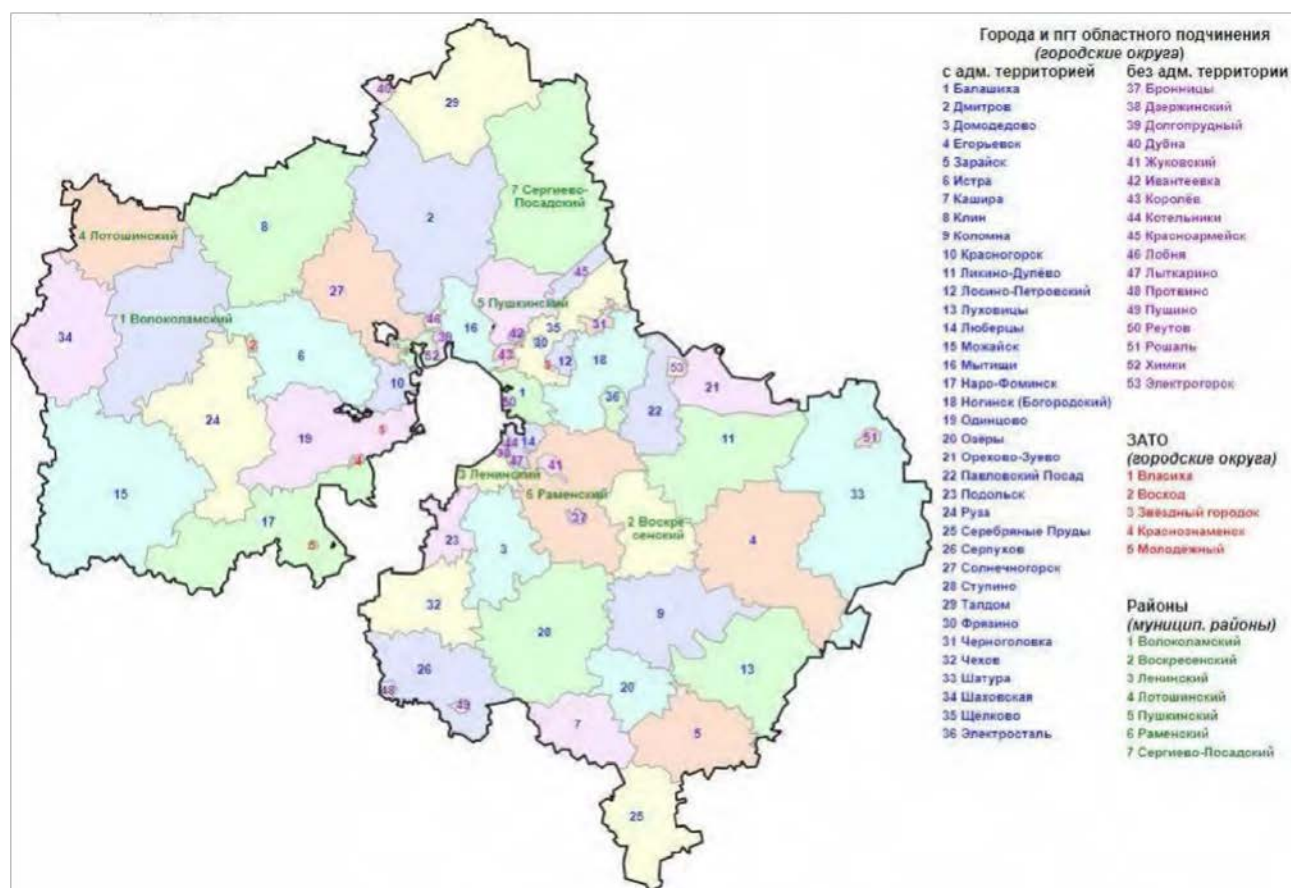
Плотность населения — 171,44 чел./км² (2019).

Административно-территориальное деление. Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 31 января 2013 года № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 5 марта 2018 года), подразделяется на (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- ✓ районы (14)
- ✓ города областного подчинения (46)
- ✓ посёлки городского типа областного подчинения (2)
- ✓ закрытые административно-территориальные образования (5)

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- ✓ муниципальные районы (14)
- ✓ сельские поселения (78)
- ✓ городские поселения (61)
- ✓ городские округа (53)



Промышленность. По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы.

География размещения промышленности Московской области связана с радиальнокольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

Среди муниципальных образований Московской области лидерами по объёму отгруженной продукции являются Ступинский, Мытищинский, Раменский, Щелковский, Рузский и Чеховский районы.

Ведущие отрасли промышленности в 2011 году — пищевая промышленность (30 % производимой продукции), машиностроение (свыше 20 %), химическая промышленность (14 %), металлургия (около 10 %). По темпам роста промышленного производства выделяется Волоколамский район (в 2011 году — 185 %).

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолётостроительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др.). В Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объёмов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т. д..

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих (в 2010 году — 2-е) мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы. По производству водки Московская область является лидером среди субъектов Российской Федерации (по производству ликёроводочных изделий с содержанием спирта до 25 % область занимает более скромное 12-е место). Важное место в структуре пищевой промышленности области принадлежит также производству цельномолочной продукции (в 2010 году объёмы производства цельномолочной продукции были третьими по России после Москвы и Краснодарского края).

Ранее ведущей отраслью являлась лёгкая промышленность (на неё приходилось свыше 35 % валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, лёгкая промышленность — старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в городах Егорьевск, Ногинск, Орехово-Зуево) и шерстяное (в городах Павловский Посад, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в Ивантеевке, Дмитрове). В 2010 году по производству тканей область занимала лишь 11-е место в России (при этом по производству обуви — 2-е).

Инвестиционные проекты в области нанотехнологий реализуются в Дубне, Краснознаменске, Хотькове; в городе Фрязино формируется научно-производственный кластер «Фотоника», суммарный объём инвестиций в создание которого оценивается в 150 млн долларов.

Развиты художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел). Действуют фаянсово-фарфоровые заводы в Ликино-Дулёве (Дулёвский фарфоровый завод) и Вербилках («Фарфор Вербилкок»).

5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 5.1

Наименование	Показатель
Площади земельных участков, кв.м.	50:23:0000000:147346 – 3 028
	50:23:0000000:147348 – 8 867
	50:23:0020271:1164 - 753
	50:23:0020271:1185 – 1 108
	50:23:0020271:1186 – 1 393
	50:23:0020271:1192 – 1 314
	50:23:0020271:1202 – 650
	50:23:0020271:1208 – 1 334
	50:23:0020271:1218 – 2 043
	50:23:0020271:1219 – 1 650
	50:23:0020271:1224 – 1 911
	50:23:0020271:1225 – 1 914
	50:23:0020271:1226 – 1 925
	50:23:0020271:1228 – 1 964
	50:23:0020271:1230 – 2 112
	50:23:0020271:1231 – 2 149
	50:23:0020271:1237 – 2 125
	50:23:0020271:1239 – 2 124
	50:23:0020271:1240 – 2 125
	50:23:0020271:1246 -1 689
	50:23:0020271:1263 – 1 444
	50:23:0020271:1275 – 1 278
	50:23:0020271:1276 – 1 324
	50:23:0020271:1295 – 17 789
	50:23:0020271:1296 – 7 263
	50:23:0020271:821 – 47 368
	50:23:0020274:253 – 1 202
	50:23:0020274:262 – 1 202
	50:23:0020274:272 – 1 202
	50:23:0020274:287 – 9 842
	50:23:0020274:288 – 1 107
	50:23:0020274:296 – 1 200
	50:23:0020274:310 – 1 201
	50:23:0020274:318 – 1 201
	50:23:0020274:323 – 1 167
	50:23:0020274:325 – 1 368
	50:23:0020274:326 – 1 522
	50:23:0020274:327 – 1 799
	50:23:0020274:328 – 1 493
	50:23:0020274:342 – 1 333
	50:23:0020274:343 – 7 954
	50:23:0020274:355 – 1 357
	50:23:0020274:356 – 1 670
Местоположение	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
Кадастровая	50:23:0000000:147346 - 3 013 106,07

стоимость, руб.	50:23:0000000:147348 - 7 443 580,49	
	50:23:0020271:1164 - 884 466,27	
	50:23:0020271:1185 - 1 264 338,80	
	50:23:0020271:1186 - 1 554 546,21	
	50:23:0020271:1192 - 1 474 386,84	
	50:23:0020271:1202 - 769 184,00	
	50:23:0020271:1208 - 1 494 747,00	
	50:23:0020271:1218 - 2 175 651,99	
	50:23:0020271:1219 - 1 807 476,00	
	50:23:0020271:1224 - 2 054 000,13	
	50:23:0020271:1225 - 2 056 612,14	
	50:23:0020271:1226 - 2 066 814,75	
	50:23:0020271:1228 - 2 102 697,68	
	50:23:0020271:1230 - 2 237 621,76	
	50:23:0020271:1231 - 2 270 977,24	
	50:23:0020271:1237 - 2 248 292,50	
	50:23:0020271:1239 - 2 247 043,32	
	50:23:0020271:1240 - 2 247 761,25	
	50:23:0020271:1246 - 1 840 165,50	
	50:23:0020271:1263 - 1 603 836,36	
	50:23:0020271:1275 - 1 439 219,70	
	50:23:0020271:1276 - 1 485 739,84	
	50:23:0020271:1295 - 13 666 932,92	
	50:23:0020271:1296 - 6 256 929,24	
	50:23:0020271:821 - 841 255,68	
	50:23:0020274:253 - 1 356 889,72	
	50:23:0020274:262 - 1 356 889,72	
	50:23:0020274:272 - 1 422 567,00	
	50:23:0020274:287 - 9 988 252,12	
	50:23:0020274:288 - 1 310 378,04	
	50:23:0020274:296 - 1 420 200,00	
	50:23:0020274:310 - 1 355 760,86	
	50:23:0020274:318 - 1 355 760,86	
	50:23:0020274:323 - 1 317 461,31	
	50:23:0020274:325 - 1 543 774,32	
	50:23:0020274:326 - 1 717 059,52	
	50:23:0020274:327 - 2 028 462,45	
	50:23:0020274:328 - 1 684 432,46	
	50:23:0020274:342 - 1 504 383,81	
	50:23:0020274:343 - 8 295 226,60	
	50:23:0020274:355 - 1 531 401,64	
	50:23:0020274:356 - 1 883 492,80	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения/ земли населенных пунктов	
Разрешенное	50:23:0000000:147346	

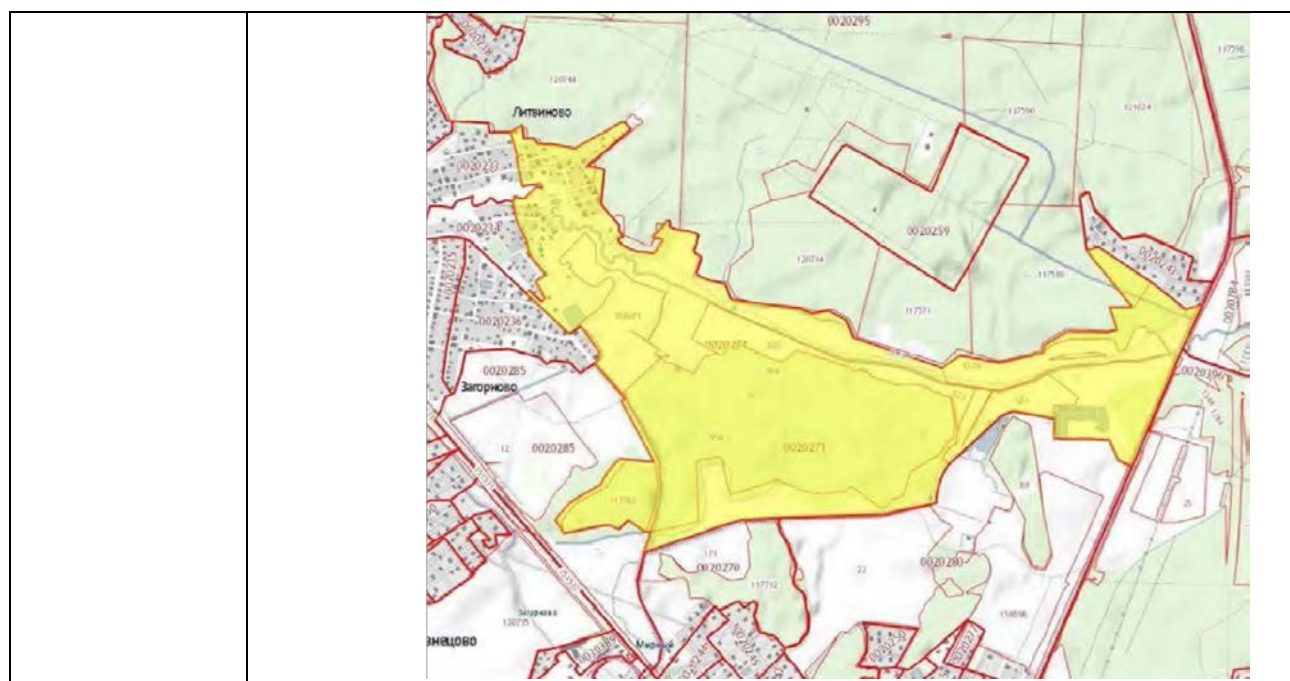
использование земельного участка	50:23:0000000:147348 50:23:0020271:1164	
	50:23:0020271:1185	
	50:23:0020271:1186	Для дачного строительства;
	50:23:0020271:1192	по документу: для дачного строительства с правом
	50:23:0020271:1202	возведения жилого дома с правом регистрации и
	50:23:0020271:1208	проживания в нем
	50:23:0020271:1218	
	50:23:0020271:1219	
	50:23:0020271:1224	
	50:23:0020271:1225	
	50:23:0020271:1226	
	50:23:0020271:1228	
	50:23:0020271:1230	
	50:23:0020271:1231 -	
	50:23:0020271:1237	
	50:23:0020271:1239	
	50:23:0020271:1240	
	50:23:0020271:1246	
	50:23:0020271:1263	
	50:23:0020271:1275	
	50:23:0020271:1276	
	50:23:0020271:1295	
	50:23:0020271:1296	
		Для сельскохозяйственного производства;
	50:23:0020271:821	по документу: Для ведения сельскохозяйственного
		производства
	50:23:0020274:253	
	50:23:0020274:262	
	50:23:0020274:272	
	50:23:0020274:287	
	50:23:0020274:288	
	50:23:0020274:296	
	50:23:0020274:310	
	50:23:0020274:318	Для многоквартирной застройки;
	50:23:0020274:323	по документу: под многоквартирные жилые дома с
	50:23:0020274:325	этажностью не более 4 этажей
	50:23:0020274:326	
	50:23:0020274:327	
	50:23:0020274:328	
	50:23:0020274:342	
	50:23:0020274:343	
	50:23:0020274:355	
	50:23:0020274:356	

Рельеф, подземные воды	Рельеф уч астов ровный/частично заболочены	
	Имеются	Отсутствуют
	50:23:0020271:1218	50:23:0000000:147346
	50:23:0020271:1219	50:23:0020271:1164
	50:23:0020271:1224	50:23:0020271:1185
	50:23:0020271:1225	50:23:0020271:1186
	50:23:0020271:1226	50:23:0020271:1192
	50:23:0020271:1228	50:23:0020271:1202
Наличие подъездных путей	50:23:0020271:1230 50:23:0020271:1231 50:23:0020271:1237	50:23:0020271:1208 50:23:0020271:1246 50:23:0020271:1263
	50:23:0020271:1239	50:23:0020271:1275
	50:23:0020271:1240	50:23:0020271:1276
	50:23:0020271:1295	50:23:0020274:325
	50:23:0020271:1296	50:23:0020274:326
	50:23:0020274:253	50:23:0020274:327
	50:23:0020274:262	50:23:0020274:328
	50:23:0020274:272	50:23:0020274:342

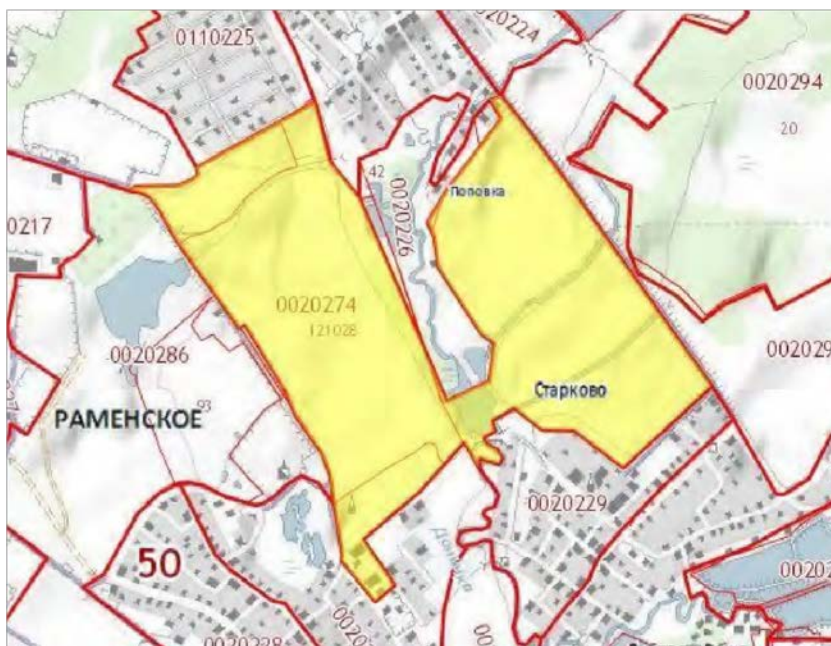
	50:23:0020274:287	50:23:0020274:343
	50:23:0020274:288	50:23:0020274:355
	50:23:0020274:296	50:23:0020274:356
	50:23:0020271:821	
	50:23:0020274:310	
	50:23:0020274:318	
	50:23:0020274:323	
	50:23:0000000:147348	
	Имеется	Отсутствует
		50:23:0000000:147348
		50:23:0020271:1164
		50:23:0020271:1185
		50:23:0020271:1186
		50:23:0020271:1192
		50:23:0020271:1202
		50:23:0020271:1208
		50:23:0020271:1218
		50:23:0020271:1219
		50:23:0020271:1224
		50:23:0020271:1225
		50:23:0020271:1226
		50:23:0020271:1228
		50:23:0020271:1230
	50:23:0000000:147346	50:23:0020271:1231
Наличие леса на	50:23:0020271:1263	50:23:0020271:1237

участке	50:23:0020271:1275	50:23:0020271:1239
	50:23:0020271:1276	50:23:0020271:1240
	50:23:0020274:355	50:23:0020271:1246
		50:23:0020271:1295
		50:23:0020271:1296
		50:23:0020271:821
		50:23:0020274:253
		50:23:0020274:262
		50:23:0020274:272
		50:23:0020274:287
		50:23:0020274:288
		50:23:0020274:296
		50:23:0020271:821
		50:23:0020274:310
		50:23:0020274:318
		50:23:0020274:323
		50:23:0020274:356
Неправильная форма участка	Имеется	Отсутствует
	50:23:0000000:147348	50:23:0000000:147346
	50:23:0020271:1295	50:23:0020271:1164
	50:23:0020271:1296	50:23:0020271:1185
	50:23:0020271:821	50:23:0020271:1186
		50:23:0020271:1192
		50:23:0020271:1202
		50:23:0020271:1208
		50:23:0020271:1218
		50:23:0020271:1219
		50:23:0020271:1224
		50:23:0020271:1225
		50:23:0020271:1226
		50:23:0020271:1228
		50:23:0020271:1230
		50:23:0020271:1231 -
		50:23:0020271:1237
		50:23:0020271:1239
		50:23:0020271:1240
		50:23:0020271:1246
		50:23:0020271:1263
		50:23:0020271:1275
		50:23:0020271:1276
		50:23:0020274:253
		50:23:0020274:262
		50:23:0020274:272
		50:23:0020274:287
		50:23:0020274:288

		50:23:0020274:296
		50:23:0020274:310
		50:23:0020274:318
		50:23:0020274:323
		50:23:0020274:325
		50:23:0020274:326
		50:23:0020274:327
		50:23:0020274:328
		50:23:0020274:342
		50:23:0020274:343
		50:23:0020274:355
		50:23:0020274:356
Наличие ценного ландшафта	Отсутствует	
Освоенность	Участки не застроены	
Коммуникации	Электричество	
	Земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:0000000:147346,	
	50:23:0000000:147348, 50:23:0020271:1164, 50:23:0020271:1185,	
	50:23:0020271:1186,	
	50:23:0020271:1192, 50:23:0020271:1202, 50:23:0020271:1208, 50:23:0020271:1218,	
Расположение	50:23:0020271:1219, 50:23:0020271:1224, 50:23:0020271:122,	
	50:23:0020271:1226,	
объектов на	50:23:0020271:1228, 50:23:0020271:1230, 50:23:0020271:1231 ,	
	50:23:0020271:1237,	
кадастровой карте ²	50:23:0020271:123, 50:23:0020271:124, 50:23:0020271:1246 ,	
	50:23:0020271:1263,	
	50:23:0020271:1275, 50:23:0020271:1276, 50:23:0020271:1295, 50:23:0020271:1296,	
	50:23:0020271:821 расположены внутри кадастрового квартала:	



Земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:0020274:253, 50:23:0020274:262, 50:23:0020274:272, 50:23:0020274:287, 50:23:0020274:288, 50:23:0020274:296, 50:23:0020274:310, 50:23:0020274:318, 50:23:0020274:323, 50:23:0020274:325, 50:23:0020274:326, 50:23:0020274:327, 50:23:0020274:328, 50:23:0020274:342, 50:23:0020274:343, 50:23:0020274:355, 50:23:0020274:356 расположены внутри кадастрового квартала:



5.3. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки	Перечень данных	Описание	Источник получения
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0000000:147346	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	- Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	-	
	Имущественные		
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0000000:147348	права на объект оценки	Частная собственность	- Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50/023-50/023/001/2016-6054/24 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом)	
	Имущественные		
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1164	права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77 - 00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	-	
	Имущественные		

Земельный участок,	права на объект	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77 - 00-
кадастровый №	оценки		4001/5009/2018-1592 от
50:23:0020271:1185	Ограничения и обременения	-	30.11.2018 г.
	Имущественные		
Земельный участок,	права на объект	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77 - 00-
кадастровый №	оценки		4001/5009/2018-1592 от
50:23:0020271:1186	Ограничения и обременения	-	30.11.2018 г.
	Имущественные		
Земельный участок,	права на объект	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77 - 00-
кадастровый №	оценки		4001/5009/2018-1592 от
50:23:0020271:1192	Ограничения и обременения	-	30.11.2018 г.
	Имущественные		
Земельный участок,	права на объект	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77 - 00-
кадастровый №	оценки		4001/5009/2018-1592 от
50:23:0020271:1202	Ограничения и обременения	-	30.11.2018 г.
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1208	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	-	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1218	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50/023-50/023/001/2016-6054/28 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1219	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50/023-50/023/001/2016-6054/27 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1224	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50/023-50/023/001/2016-6054/29 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	

Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1225	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50/023-50/023/001/2016-6054/30 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1226	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50/023-50/023/001/2016-6054/31 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1228	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50/023-50/023/001/2016-6054/32 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1230	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50/023-50/023/001/2016-6054/33 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1231	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50/023-50/023/001/2016-6054/34 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1237	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50/023-50/023/001/2016-6054/35 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	
Земельный участок, кадастровый №50:23:0020271:1239	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50 -50/023-50/023/001/2016-	

		6054/36 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1240	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50/023-50/023/001/2016-6054/37 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1246	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	-	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1263	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	-	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1275	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	-	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1276	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	-	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1295	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50/023-50/023/001/2016-6054/46 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:1296	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50/023-50/023/001/2016-6054/45 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:821	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50/023-50/023/001/2016-	

		6054/43 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020271:253	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.

	Ограничения и обременения	Нет данных	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:262	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:262-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023-50/023/007/2016-533/1 от 04.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом) № 50-50-23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	
Земельный участок, кадастровый №50:23:0020274:272	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:272-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023-50/023/001/2016-6054/40 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом) № 50-50-23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:287	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:287-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023-50/023/001/2016-6054/41 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом) № 50-50-	

		23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:288	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00- 4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014- 213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:288- 50/001/2017- 1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023- 50/023/001/2016- 6054/51 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) № 50-50- 23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	

Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:296	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00- 4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014- 213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:288- 50/001/2017- 1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023- 50/023/001/2016- 6054/51 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) № 50-50- 23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	
Земельный участок, кадастровый №	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00- 4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.

50:23:0020274:310	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:288-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023-50/023/001/2016-6054/51 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) № 50-50-23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:318	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:288-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023-50/023/001/2016-6054/51 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) № 50-50-23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:323	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:288-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023-50/023/001/2016-6054/51 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) № 50-50-23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	

Объект оценки	Перечень данных	Описание	Источник получения
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:325	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.

	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:288-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023-50/023/001/2016-6054/51 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) № 50-50-23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:326	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:288-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023-50/023/001/2016-6054/51 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) № 50-50-23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:327	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:288-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023-50/023/001/2016-6054/51 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) № 50-50-23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:328	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.

	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:288-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023-50/023/001/2016-6054/51 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) № 50-50-23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	
--	---------------------------	--	--

Объект оценки	Перечень данных	Описание	Источник получения
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:342	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:288-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023-50/023/001/2016-6054/51 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) № 50-50-23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:343	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:288-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023-50/023/001/2016-6054/51 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) № 50-50-23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:355	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.

	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:288-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023-50/023/001/2016-6054/51 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) № 50-50-23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0020274:356	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-Выписка ЕГРН № 77-00-4001/5009/2018-1592 от 30.11.2018 г.
	Ограничения и обременения	№ 50-50-23/058/2014-213 от 28.03.2014 (Ипотека) № 50:23:0020274:288-50/001/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50 -50/023-50/023/001/2016-6054/51 от 07.07.2016 (Запрещ ение сделок с имуществом) № 50-50-23/125/2012- 092 от 23.07.2012 (Ипотека)	

Копии перечисленных выше документов представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

Глава 6. Анализ рынка объекта оценки

6.1. Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки³

Основные экономические и социальные показатели экономики России в 2018 году:

	2018г.	В % к 2017г.	Декабрь 2018г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2017г.	ноябрю 2018г.	2017г. в % к 2016г.	декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 ¹⁾	102,3 ¹⁾						
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,9		101,9	110,0	102,4	100,1	109,9
Индекс промышленного производства ¹⁾		102,9		102,0	107,0	102,1	98,3	107,4
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5119,8	99,4	197,4	99,9	46,8	103,1	104,1	44,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5639,5	102,9	491,8	103,2	103,0	105,5	100,2	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	2597,3	104,2	224,5	102,3	101,8	106,4	105,3	104,0
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1710,3	100,8	148,2	102,8	101,3	97,4	95,2	99,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	31548,0	102,6	3306,4	102,3	118,6	101,3	103,3	119,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	9411,3	102,5	854,0	101,6	104,9	100,2	100,9	105,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	629,2 ²⁾	118,7 ⁴⁾	61,9 ³⁾	111,9 ⁷⁾	98,4 ⁶⁾	125,5 ⁴⁾	125,4 ⁵⁾	104,2 ⁶⁾
в том числе:								
экспорт товаров	402,7	127,4	40,5	121,0	97,9	126,2	126,0	105,9
импорт товаров	226,6	105,9	21,5	98,1	99,3	124,5	124,3	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ⁷⁾	104,1 ⁸⁾				103,0 ⁸⁾		
Индекс потребительских цен		102,9		104,3	100,8	103,7	102,5	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾		111,9		111,7	96,7	107,6	108,4	101,2
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		100,3 ¹⁰⁾		100,1	150,3	98,4 ¹⁰⁾	98,1	145,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁾								
номинальная, рублей	43400	109,9	55150	106,9	129,5	106,7	108,9	131,8
реальная		106,8		102,5	128,4	102,9	106,2	131,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,7 ¹¹⁾	92,2	3,7	95,4	101,2	93,5 ¹²⁾	94,5 ¹²⁾	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,7 ¹¹⁾	87,4	0,7	89,4	104,9	85,3	86,7	105,9

1) Первая оценка.
 2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
 3) Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018г. соответственно.
 4) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 5) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 6) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
 7) Данные за январь-сентябрь 2018 года.
 8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
 9) Данные за периоды 2018г. - оценка.
 10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 3 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в 2018г. в % к 2017г. составили 99,8%, в 2017г. в % к 2016г. - 98,8%.
 11) В среднем за месяц.
 12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

³ http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-12-2018.pdf

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за 2018 год. Объем ВВП России за 2018г., по первой оценке, составил в текущих ценах 103626,6 млрд.

рублей. Индекс его физического объема относительно 2017г. составил 102,3%. Индекс- дефлятор ВВП за 2018г. по отношению к ценам 2017г. составил 110,0%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,9%.

Индекс промышленного производства в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 104,1%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 106,3%

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,6%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,0%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 104,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5119,8 млрд.рублей, в декабре 2018г. - 197,4 млрд.рублей.

Растениеводство. Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2018г., по предварительным данным, составил 112,9 млн.тонн (в весе после доработки), что на 16,7% меньше уровня предыдущего года.

Животноводство. На конец декабря 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по предварительным данным, составляло 18,1 млн.голов (на 0,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн. (на 0,4% меньше), свиней - 23,7 млн. (на 2,9% больше), овец и коз - 22,9 млн. (на 6,1% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2018г. составил 8385,7 млрд.рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню 2017г., в декабре 2018г. - 1061,2 млрд.рублей, или 102,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2018г. зданий 93,3% составляют здания жилого назначения.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2018г. (с уточнениями на 1 января 2019г.), выделены ассигнования в размере 642,9 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 599,5 млрд.рублей, на строительство 1313 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 239 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 406 объектов, намеченных к вводу в 2018г., введено в эксплуатацию 173 объекта, из них 152 - на полную мощность, 21 объект - частично.

Жилищное строительство. В 2018г. построено 1070,6 тыс. новых квартир, в декабре 2018г. - 282,1 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в 2018г. составил 31548,0 млрд.рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2017г., в декабре 2018г. - 3306,4 млрд.рублей, или 102,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот общественного питания в 2018г. составил 1520,1 млрд.рублей, или 103,7% (в сопоставимых ценах) к 2017г., в декабре 2018г. - 155,0 млрд.рублей, или 103,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот оптовой торговли. В 2018г. оборот оптовой торговли составил 79617,4 млрд.рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к 2017 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 36,9% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в ноябре 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 61,9 млрд. долларов США (4102,6 млрд.рублей), в том числе экспорт - 40,5 млрд.долларов (2680,1 млрд.рублей), импорт - 21,5 млрд.долларов (1422,5 млрд.рублей).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2018г. составила 3989,2 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 2,7% (с начала года - на 6,6%).

В IV квартале 2018г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 101,4% и 101,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 96,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 92,3%, в обрабатывающих производствах - 98,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В декабре 2018г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 103,1%, в том числе в растениеводстве - 103,6%, в животноводстве - 102,9%.

Задолженность по налогам, сборам, пеням, налоговым санкциям в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, платежам в государственные внебюджетные фонды, по страховым взносам) на 1 декабря 2018г. составила 754,2 млрд.рублей.

В январе-ноябре 2018г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил +12842,2 млрд.рублей (35,0 тыс. организаций получили прибыль в размере +14953,0 млрд.рублей, 14,3 тыс. организаций имели убыток на сумму 2110,8 млрд.рублей).

На конец ноября 2018г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, составила 109125,6 млрд.рублей, из нее просроченная - 3944,2 млрд. рублей, или 3,6% от общей суммы задолженности (на конец ноября 2017г. - 3,4%, на конец октября 2018г. - 3,7%). Суммарная задолженность по обязательствам организаций на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 14,2%, с концом октября 2018г. - на 2,0%. Просроченная суммарная задолженность по обязательствам организаций на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 21,7%, с концом октября 2018г. - снизилась на 0,4%.

Кредиторская задолженность в целом по России на конец ноября 2018г., по оперативным данным, составила 48478,2 млрд.рублей, из нее просроченная - 3338,3 млрд.рублей, или 6,9% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец ноября 2017г.

- 6,3%, на конец октября 2018г. - 7,1%). Кредиторская задолженность в целом по России на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 11,6%, с концом октября 2018г. - на 2,2%. Просроченная кредиторская задолженность в целом по России на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 22,5%, с концом октября 2018г. - снизилась на 0,8%.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец ноября 2018г., по оперативным данным, составила 60647,4 млрд.рублей, в том числе просроченная - 605,9 млрд.рублей, или 1,0% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец ноября 2017г. - 1,0%, на конец октября 2018г. - 1,0%). Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября

2017г. увеличилась на 16,4%, с концом октября 2018г. - на 1,9%. Просроченная задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 17,6%, с концом октября 2018г. - на 1,9%.

В 2018г. объем денежных доходов населения сложился в размере 57520,9 млрд.рублей. В 2017г. денежные доходы населения составляли 55368,2 млрд.рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей (далее ЕВ-2017), произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ на общую сумму 219,7 млрд.рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в 2017 году. Денежные расходы населения в 2018г. составили 56625,2 млрд.рублей и увеличились на 3,6% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 44308,6 млрд.рублей, что на 5,6% больше, чем в 2017 году. За этот период прирост сбережений населения составил 6371,0 млрд.рублей и уменьшился на 1031,0 млрд.рублей (или на 13,9%) по сравнению с 2017 годом.

Пенсии. В декабре 2018г. средний размер назначенных пенсий составил 13409 рублей и по сравнению с декабрем 2017г., увеличился на 3,6%.

Безработица. В декабре 2018г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн.человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы в декабре 2018г. среди населения в возрасте 15 лет и старше составил 4,8%, а среди населения в возрасте 15- 72 лет - 4,9% (без исключения сезонного фактора).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2018г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России сократилось на 74,0 тыс.человек, или на 0,05% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 78,9 тыс.человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 61,7% компенсировал естественную убыль населения.

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта, той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье,

застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.); - рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости. **Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, 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 (офисных, торговых)
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

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению, текущему использованию объектов недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, земельные участки относятся к сегменту - рынок жилой недвижимости. Учитывая сегмент, к которому относятся оцениваемые объекты (для дачного строительства/для индивидуального жилищного строительства), Оценщиком приставлен обзор рынка сельскохозяйственных земельных участков (для дачного строительства/для индивидуального жилищного строительства).

6.3 ОБЗОР РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В 2018 ГОДУ⁴

Продолжающийся в России несколько лет рост цен на сельхозземли сменился падением. По оценкам «Совэкона», их стоимость в 2018 году снизилась до 22% из-за низкой цены на основные культуры в прошлом сезоне и падения спроса со стороны новых крупных инвесторов. Участники рынка добавляют, что качественных активов осталось мало, сделки по их покупке проходят с дисконтом до 15%.

В 2018 году средняя стоимость сельхозземель в большинстве регионов РФ снизилась на 3– 22% после нескольких лет роста, сообщает «Совэкон» по итогам ежегодного мониторинга. Земли Краснодарского края в среднем подешевели на 3%, до 130 тыс. руб. за 1 га. В Ростовской области цены снизились на 9%, до 108 тыс. руб. за 1 га, в Липецкой — на 22%, до 30 тыс. руб. за 1 га. По данным «Совэкона», на юге страны цены неуклонно росли с 2014 года, в центре — с 2012 года. Такая динамика во многом была связана с дешевизной российских сельхозугодий по сравнению с другими странами, а также начавшейся в 2014 году девальвацией рубля.

Главная причина смены тренда — низкие цены на основные культуры в течение большей части сезона 2017/18 года, указывает директор «Совэкона» Андрей Сизов.

Из-за рекордного урожая зерна в объеме 131,4 млн тонн средние цены на пшеницу в европейской части России опустились на 17%, на ячмень — на 16%. Как отмечает господин Сизов, в России между ценами на культуры и землю есть более тесная связь, чем в других странах.

«В Европе и США сельхозкультуры дешевеют с 2012 года, а стоимость земли в целом стабильна — колебания цен не превышают нескольких процентов в год», — говорит он. В 2015–2017 годах доходность растениеводства равномерно снижалась, а стоимость сельхозземель продолжала расти, что и могло привести к коррекции цен, отмечает руководитель группы по обслуживанию предприятий сельского хозяйства Deloitte в СНГ Ринат Хасанов.

⁴ <http://www.dairynews.ru/news/sovekon-v-2018-godu-srednyaya-stoimost-selkhozze.html>

В «Совэкон» считают, что на динамике цен на землю могло сказаться и снижение спроса со стороны новых крупных инвесторов, «рентабельность растениеводческого бизнеса оказалась не столь большой, как предполагалось, а риски управления — высокими». Ряд инвесторов на этом фоне уже продали или ищут покупателей на свои активы. Так, в 2017 году шведская Black Earth Farming продала 224 тыс. га земель за \$184 млн «Волго Дон агроинвесту», связанному с сыном бывшего топ-менеджера ЛУКОЙЛа Сергея Кукуры Алексеем Кукурой. Этой осенью чешская PPF Group договорилась о продаже 36,4 тыс. га АПХ «Мираторг» и сегодня ищет покупателя на оставшиеся 74,4 тыс. га.

Гендиректор Института конъюнктуры аграрного рынка Дмитрий Рылько с выводами

«Совэкона» не согласен. Напротив, по словам эксперта, аренда земель за 2018 год подорожала в среднем на 20–25% на фоне роста цен на зерно в этом сезоне: в ряде регионов они уже приблизились или достигли сезонных максимумов. Ставки аренды могут иметь косвенное отношение к стоимости земли, возражает Андрей Сизов. По его словам, во многих случаях они привязаны напрямую к урожайности и текущим ценам на сельхозкультуры и нередко выплачиваются в натуральном виде.

Управляющий директор BEFL Владислав Новоселов утверждает, что на юге, в центре и в части Поволжья, где всегда был высокий спрос на землю, снижения цен не наблюдается. При этом, добавляет гендиректор агрохолдинга «Степь» (входит в АФК «Система» Владимира Евтушенкова) Андрей Недужко, за последние пять-шесть лет предложение качественных земель в России существенно снизилось в результате высоких темпов их консолидации, что приводит к росту стоимости земли и повышению ставок аренды. Директор юридического департамента «Мираторга» Александр Краснов отмечает, что цена на земельном рынке сегодня диктуется покупателем и при реальных сделках дисконт достигает 10–15%.

По словам господина Сизова, начавшийся рост цен на зерно в России уже перекрывает падение урожайности, и текущий сезон будет лучше прошлого с точки зрения экономики, что поддержит уровень цен на сельхозугодья в 2019 году. На прошлой неделе пшеница четвертого класса подорожала с 10,5–11,2 тыс. до 10,6–11,4 тыс. руб. за тонну, что стало первым заметным ростом примерно с середины октября.

Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков для дачного строительства в Московской области

Источник	Площадь, сот.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./сот.
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/202105342/	25	2 150 000	86 000
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/190439673/	42	4 900 000	116 667
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/173588508/	21	2 000 000	95 238
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/168495107/	14	1 700 000	121 429
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/172001395/	20	1 850 000	92 500
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/194725990/	21	1 500 000	71 429
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/201485389/	8,5	425 000	50 000

https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/176573940/	20	1 200 000	60 000
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165831168/	24	1 900 000	79 167
85 826			

Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков для индивидуального жилищного строительства в Московской области

Источник	Площадь, сот.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./сот.
https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_sot._izhs_1382376273	12,6	2300000	182 540
https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1708286210	9	1557000	173 000
https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1265375780	14	2700000	192 857
https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1311814027	11	2500000	227 273
https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._izhs_1060776952	21	3800000	180 952
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_druzhba/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot._izhs_1185205353	26	4000000	153 846
https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_137479596	12	1900000	158 333
https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1022310303	12	2100000	175 000
https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1123354111	9	1850000	205 556
https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_977215209	8	960 000,00	120 000
https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1714592265	14	2 300 000,00	164 286
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/168495107/	14	1 700 000,00	121 429
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/187133554/	18	2 750 000,00	152 778
169 835			

6.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Передаваемые права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Поправка вносится в случае, когда набор прав различен.

Условия рынка (время продажи-предложения).

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (больше срока экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

Обстоятельства совершения сделки (фактор торга)

Рыночная стоимость объекта оценки может определяться на основе информации о ценах предложения подобного имущества с учетом соответствующих поправок, которые учитывают тенденции изменения цены продажи подобного имущества сравнительно с ценой предложения. Данная корректировка основным связующим звеном между стоимостью предложения и стоимостью продажи имущества. Применение данной корректировки закреплено в Федеральном стандарте оценки № 7 «Оценка недвижимости» п. 22 е). Однако документально подтвердить ее крайне затруднительно. Информация о реальных сделках купли-продажи недвижимости является конфиденциальной. В условиях стабильного рынка снижение цены сделки по сравнению с первоначально заявленной стоимостью объяснялось тем, что продавец заведомо устанавливает несколько большую начальную стоимость по сравнению с рыночной для того, чтобы иметь возможность сделать скидку на торг и тем самым психологически «привязать» потенциального покупателя.

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. Скидки на торг имеют место в процессе переговоров по продаже недвижимого имущества между продавцом и покупателем. Величина скидки на торг к цене предложения, предлагаемая потенциальным покупателем, как необходимое условие совершения сделки, характеризует активность спроса на объекты недвижимого имущества. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. Этим объясняется тот факт, что данные по величинам скидки имеют значительный разброс. **Расположение объекта**

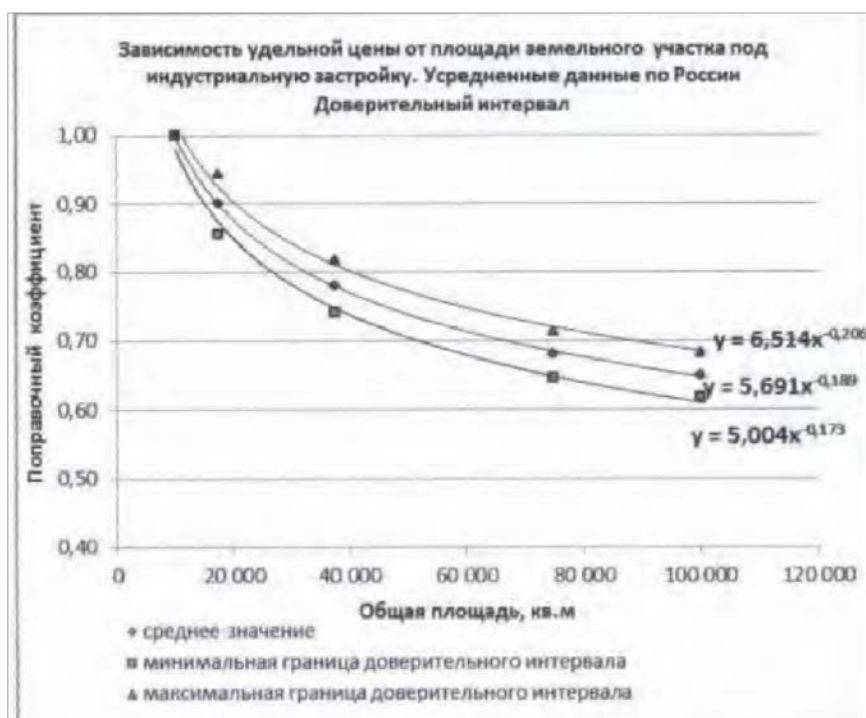
Местоположение коммерческой недвижимости - важная характеристика, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к основным и вспомогательным магистралям, к парковкам для автомобилей, к остановкам общественного транспорта.

Площадь объекта.

Площадь оцениваемого земельного участка и площади выбранных объектов-аналогов отличаются. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка на величину общей площади рассчитывается по формуле на основании «Справочника оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

$$K = ((5,691 * x_o^{(-0,189)}) / (5,691 * x_a^{(-0,189)})) - 1$$
 где: K – корректировка; x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.; x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.



Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации).

Для объектов производственного назначения большое влияние на стоимость оказывает подключение к инженерным коммуникациям, которые необходимы для осуществления деятельности. Объекты производственного назначения, расположенные в черте населенного пункта, имеют возможность подключения к сетям электричества. Некоторые производственные объекты, расположенные ближе к центральной части города или в ранее сформировавшихся районах города с развитой инфраструктурой, имеют возможность подключения к инженерным коммуникациям от центральных городских сетей.

Рельеф участка

Назначение земельного участка может подразумевать возведение строений, посадку растительности и полевые работы, всё это требует соответствия качества почв и особенностей рельефа существующим стандартам. Оттого эти критерии не могут не влиять на оценку территории. Рельеф участка также является одним из ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость.

Вспомогательное назначение земельного участка

К вспомогательному назначению или использованию земельного участка относят участки, которые не могут быть застроены традиционными объектами недвижимости ввиду своей формы, местоположения, площади и иных параметров, а могут служить в качестве проездов, участков для размещения парковок, вспомогательных сооружений и т.д.

Участок привилегированного положения является объектом, возможности которого более высоки в части получения доходности относительно участков, не обладающих привилегированным положением. Например, в случае обременения частным сервитутом, но с наличием фактических платежей по нему выше средней рыночной доходности аналогичных

участков. Корректировка берется согласно «Сборник корректировок Сегмент «Земельные участки» 01.01.2017 г.

Таблица 18. Шкала корректировок на вспомогательное использование земельного участка

Объект оценки	участок вспомогательного назначения (дороги, проезды и т.д.)	участок основного назначения	участок привилегированного положения по отношению к остальным
Объект-аналог			
ВРИ 3,9	0,50	1,00	1,10
ВРИ 5,6,7,8,17	0,65	1,00	1,15
ВРИ 1	0,50	1,00	1,07
ВРИ 2,4	0,50	1,00	1,03

№ ВРИ	Наименование ВРИ
1 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднетажной и многоэтажной жилой застройки.
2 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12 ВРИ	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14 ВРИ	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16 ВРИ	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
17 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

6.5 ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Объекты оценки относятся к сегменту рынка сельскохозяйственной недвижимости (для дачного строительства/для индивидуального жилищного строительства).
- Среднее значение цен предложений по выборке для земельных участков для дачного строительства составляет 85 826 руб./сот.

Среднее значение цен предложений по выборке для земельных участков для индивидуального жилищного строительства составляет 183 262 руб./сот.

Глава 7. Описание процесса оценки

7.1. Определение понятия рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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;
- 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.

7.2. Общие понятия оценки

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами Минэкономразвития России.

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

«... 5. 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)".

6. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. 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».

7.3. Этапы процесса оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. **Задача Оценщика** – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:

- осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки;
- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки;
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
- сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более

детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Составление отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п.12 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценки руководствуются результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п.15 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование имущества – это наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным⁵, физически возможным⁶,

экономически состоятельным⁷, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости имущества.

⁵ **Критерий законодательной разрешенности:** Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

⁶ **Критерий физической возможности:** Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

⁷ **Критерий экономической состоятельности:** Все физически возможные и юридические разрешенные варианты использования объекта оценки осуществляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Текущее использование объекта и является юридически разрешенным вариантом использования участка, согласно п.13 ФСО №7 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.

Использование объекта недвижимости в соответствии с назначением в целом соответствует законодательству, нормам градостроительства, актам разрешенного использования земельного участка, физическим характеристикам, местоположению и ближайшему окружению объекта и признается наиболее эффективным.

В соответствии с вышеизложенным, с учетом анализа текущей ситуации рынка, после проведенных расчетов оценщиками сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование – *земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов*.

7.5. Выбор методов оценки

Оценка земельного участка проведена с использованием «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины

земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

5. Метод остатка Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
 - расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
 - расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
 - расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
 - расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.
- Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заповняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заповняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В таблице 7.1 приведен анализ применимости методов оценки:

Таблица 7.1

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии "рыночных индикаторов", свидетельствующих о существовании "активного рынка" земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: • объекты сделок на рынке являются однородными; • обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; • информация о ценах является общедоступной. Исполнитель провел анализ рынка купли-продажи земельных участков в Брянском районе на дату оценки.
		Проведенный анализ показал, что на рынке представлены к продаже земельные участки различного назначения.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. В связи с тем, что на рынке отсутствуют достаточные данные о продажах аналогичных объектов, данный метод не применим
Метод распределения	Не применяется	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. В связи с тем, что на рынке отсутствуют достаточные данные о продажах аналогичных объектов, данный метод не применим
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от эксплуатации оцениваемого земельного участка. Вторичный рынок аренды земельных участков аналогичного оцениваемому назначения в Брянске и Брянской области не развит, на дату оценки получить достоверные сведения о предложениях по аренде земельных участков аналогичного назначения оценщику не удалось.
Метод остатка	Не применяется	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. На дату оценки у оценщика отсутствует информация, позволяющая спрогнозировать чистый операционный доход от единого объекта недвижимости (оцениваемый земельный участок и улучшения), в связи с этим метод остатка не применим.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применение данного метода оценщик считает некорректным в связи с отсутствием возможности использования оцениваемого земельного участка способом, приносящим доход.
Вывод	<i>Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод прямого сравнительного анализа продаж, как метод, наиболее полно учитывающий цель оценки и имеющуюся информацию об объекте оценки.</i>	

7.6. Методы согласования результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Глава 8. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

При определении стоимости земельных участков могут быть использованы шесть основных методов: *метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.*

На *сравнительном подходе* основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На *доходном подходе* основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы *затратного подхода* в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Сравнительный подход широко используется, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой или типовой застройкой. Подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Сравнительный подход предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Метод сравнения продаж включает следующие этапы.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.

Оценщик изучает земельный рынок, проводит его сегментирование и определяет, к какому сегменту рынка относится объект оценки. После сегментирования выявляются недавние продажи сопоставимых земельных участков на соответствующем сегменте земельного рынка, собирается информация о ценах, котировках, спросе и предложении по продаже аналогичных участков земли. Рыночная информация о сделках купли-продажи земельных участков может классифицироваться по однородным группам исходя из таких признаков, как территориальное положение, возможный вариант землепользования, потребительские свойства. Это позволяет по каждому сегменту сгруппировать продажи земельных участков с аналогичными вариантами использования или такими вариантами землепользования, которые конкурируют между собой на данной географической территории.

Этап 2. Проверка информации о сделках с земельными участками. Оценщик отбирает информацию с целью повышения ее достоверности и получает подтверждения того, что совершенные сделки произошли в типичных рыночных условиях.

Этап 3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

В той мере, в какой оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого участка, в цену последнего оценщик вносит поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан,

если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. Оценка земельного участка путем сравнения с другими проданными участками земли может проводиться двумя способами: по элементам сравнения или с помощью единиц сравнения.

Для лучшей организации процесса сравнения следует применять стандартный порядок анализа элементов сравнения. При сравнении земельных участков обычно рассматривают семь элементов:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- дата продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики.

Поскольку земельные участки, приносящие доход, часто различаются по площади и размеру имеющихся улучшений, при проведении сравнения проданных участков с оцениваемым участком цены продаж выражаются в стоимости единицы сравнения. Единица сравнения используется также для быстрой информации инвесторов или потенциальных покупателей. При правильном применении методы сравнения по элементам и единицам сравнения должны давать приблизительно одинаковые оценки земельных участков. Преимуществом первого метода является то, что в его основе лежит сравнение продаж, которое позволяет учесть различия по конкретным элементам сравнения. Преимуществом метода единицы сравнения являются его относительная простота и легкость. Особенно широко метод используется при освоении новых земельных массивов и стандартной застройке.

Этап 4. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов, полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости земельного участка.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым земельным участком. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект *превосходит* оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект *уступает* оцениваемому. Для сравнения подбираются земельные участки одной категории земель с одинаковым разрешенным использованием. Аналоги, используемые в отчете, взятые в интернете, представлены в Приложении №2 «Информация полученная из внешних источников».

Сравнительные характеристики аналогов и результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Расчет стоимости земельных участков №1, у которых имеется подъездная дорога, общей площадью от 1650 до 2 149 кв.м. методом сравнения продаж.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3

Источник		https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165831168/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/173588508/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/172001395/
Местоположение	Московская обл., Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Малиновка ДНТ	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок, ул. Центральная
Общая площадь, кв.м.	1650-2149	2 400,0	2 100,0	2 000,0
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство с правом возведения жилого	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
	дома с правом регистрации и проживания в нем			
Состояние	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Дата оценки	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019
Стоимость, руб.		1 900 000	2 000 000	1 850 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		791,7	952,4	925,0
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		21,9%	21,9%	21,9%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		618,29	743,81	722,43
Первая группа корректировок				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%

Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Вторая группа поправок				
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Местоположение	Московская обл., Раменский рн, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок	МоМосковская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Малиновка ДНТ	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок, ул. Центральная
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		618,29	743,81	722,43
Корректировка на застроенность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		618,29	743,81	722,43
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%

Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Количество корректировок		1	1	1
Удельный вес объекта		0,333	0,333	0,333
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		226	272	264
Коэффициент вариации	7,34%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	695			

Расчет стоимости земельных участков №1, у которых отсутствует подъездная дорога, общей площадью от 650 до 1 314 кв.м. методом сравнения продаж.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165831168/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/173588508/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/172001395/
Местоположение	Московская обл., Раменский рн, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Малиновка ДНТ	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок, ул. Центральная
Общая площадь, кв.м.	650-1 314	2 400,0	2 100,0	2 000,0
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство с правом	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства

	возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем			
Состояние	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Транспортная доступность	Отсутствует подъездная дорога	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Дата оценки	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019
Стоимость, руб.		1 900 000	2 000 000	1 850 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		791,7	952,4	925,0
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		21,9%	21,9%	21,9%
Скорректированн ая цена, за 1 кв.м, руб		618,29	743,81	722,43
Первая группа кор ректировок				
Передаваемые имущественные права	Собственнос ть	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированн ая цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированн ая цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированн ая цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Вторая группа поправок				

Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Местоположение	Московская обл., Раменский рн, сельское поселение Сафоновско	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок	МоМосковская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Малиновка ДНТ	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок, ул. Центральная

56

	е			
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		618,29	743,81	722,43
Корректировка на застроенность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		618,29	743,81	722,43
Корректировка на транспортную доступность		-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		544,10	654,55	635,73
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		544,10	654,55	635,73
Количество корректировок		2	2	2
Удельный вес объекта		0,333	0,333	0,333
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		181	218	212

66

Коэффициент вариации	7,34%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	611			

Расчет стоимости земельных участков №1, у которых отсутствует подъездная дорога и на участок заходит лес, общей площадью от 1 278 до 1 444 кв.м. методом сравнения продаж.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165831168/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/173588508/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/172001395/
Местоположение	Московская обл., Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Малиновка ДНТ	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок, ул. Центральная
Общая площадь, кв.м.	1278-1444	2 400,0	2 100,0	2 000,0
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Состояние	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Корректировка на существенные недостатки, менее пригодные для строительства и использования	на участок заходит лес	чистый участок	чистый участок	чистый участок
Транспортная доступность	Отсутствует подъездная дорога	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Дата оценки	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019
Стоимость, руб.		1 900 000	2 000 000	1 850 000

Удельная цена предложения, руб./кв.м		791,7	952,4	925,0
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		21,9%	21,9%	21,9%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		618,29	743,81	722,43
Первая группа корректировок				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Вторая группа поправок				
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Местоположение	Московская обл., Раменский рн, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Малиновка ДНТ	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок, ул. Центральная
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%

Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		618,29	743,81	722,43
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		618,29	743,81	722,43
Корректировка на застроенность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		618,29	743,81	722,43
Корректировка на существенные недостатки, менее пригодные для строительства и использования		-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		507,00	609,92	592,39
Корректировка на транспортную доступность		-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		446,16	536,73	521,30
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		446,16	536,73	521,30
Количество корректировок		3	3	3
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удельный вес объекта		0,333	0,333	0,333
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		149	179	174
Коэффициент вариации	7,34%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	501			

Расчет стоимости земельных участков №1, у которых вытянутая, изрезанная форма, заходит лес, общей площадью от 8 867 до 17 789 кв.м. методом сравнения продаж

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165831168/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/173588508/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/172001395/
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Малиновка ДНТ	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок, ул. Центральная
Общая площадь, кв.м.	7263-17789	2 400,0	2 100,0	2 000,0
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Состояние	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Корректировка на существенные недостатки, менее пригодные для строительства и использования	чистый участок	чистый участок	чистый участок	чистый участок
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Форма участка	Вытянутая, изрезанная форма, предполагающее строительство дороги, наличие леса	Форма пригодная для капитального строительства и для использования по целевому назначению	Форма пригодная для капитального строительства и для использования по целевому назначению	Форма пригодная для капитального строительства и для использования по целевому назначению
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный

Дата оценки	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019
Стоимость, руб.		1 900 000	2 000 000	1 850 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		791,7	952,4	925,0
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		29,0%	29,0%	29,0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		562,08	676,19	656,75
Первая группа кор ректировок				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		562,08	676,19	656,75
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		562,08	676,19	656,75
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		562,08	676,19	656,75
Вторая группа п оправок				
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		562,08	676,19	656,75
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок	МоМосковская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Малиновка ДНТ	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок, ул. Центральная

Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		562,08	676,19	656,75
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		562,08	676,19	656,75
Корректировка на застроенность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		562,08	676,19	656,75
Корректировка на форму участка		-52%	-52%	-52%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		269,80	324,57	315,24
Корректировка на транспортную доступность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		269,80	324,57	315,24
Корректировка на наличие коммуникаций		-50%	-50%	-50%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		134,90	162,29	157,62
Корректировка на вспомогательное назначение земельного участка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		134,90	162,29	157,62
Количество корректировок		3	3	3
Удельный вес объекта		0,333	0,333	0,333
Скорректирован				

ная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		45	54	53
Коэффициент вариации	7,34%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	152			

Расчет стоимости земельного участка №1, у которого вытянутая, изрезанная форма, с отсутствием доступа общей площадью от 7 263 кв.м. методом сравнения продаж

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165831168/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/173588508/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/172001395/
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Малиновка ДНТ	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок, ул. Центральная
Общая площадь, кв.м.	7263	2 400,0	2 100,0	2 000,0
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Состояние	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Корректировка				

на существенные недостатки, менее пригодные для строительства и использования	чистый участок	чистый участок	чистый участок	чистый участок
Форма участка	Вытянутая, изрезанная форма, предполагающие строительство дороги, отсутствие подъездных путей	Форма пригодная для капитального строительства и для использования по целевому назначению	Форма пригодная для капитального строительства и для использования по целевому назначению	Форма пригодная для капитального строительства и для использования по целевому назначению
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Дата оценки	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019
Стоимость, руб.		1 900 000	2 000 000	1 850 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		791,7	952,4	925,0
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на торг		29,0%	29,0%	29,0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		562,08	676,19	656,75
Первая группа корректировок				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		562,08	676,19	656,75
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		562,08	676,19	656,75
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		562,08	676,19	656,75
Вторая группа п оправок				
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		562,08	676,19	656,75
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок	МоМосковская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Малиновка ДНТ	Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Елкино коттеджный поселок, ул. Центральная
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		562,08	676,19	656,75
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		562,08	676,19	656,75
Корректировка на застроенность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		562,08	676,19	656,75
Корректировка на форму участка		-26%	-26%	-26%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		415,94	500,38	486,00
Корректировка на транспортную доступность		-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		366,03	440,34	427,68
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на наличие коммуникаций		-50%	-50%	-50%

Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		183,01	220,17	213,84
Корректировка на вспомогательное назначение земельного участка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		183,01	220,17	213,84
Количество корректировок		4	4	4
Удельный вес объекта		0,333	0,333	0,333
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		61	73	71
Коэффициент вариации	7,34%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	206			

Обоснование вносимых корректировок:

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018). Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отношение в Российской Федерации», «Регистр оценщиков, и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». В состав экспертов входят профессиональные оценщики из многих городов России, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества.

Передаваемые права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Поправка вносится в случае, когда набор прав различен.

Имущественные права на сравниваемые объекты сравнения не различаются.

Корректировка не вводится. **Условия продажи.**

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределенных нетипичной мотивацией приобретения объектов. Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Уторговывание.

Поскольку информация о совершившихся сделках купли-продажи закрыта, оценщик использовал данные о предложениях аналогичных объектов. Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка вводится в стоимость объектов-аналогов в размере -21,9%.

Для участков с неправильной вытянутой формой корректировка на торг берется в размере 29 %, исходя из их характеристик **Условия финансирования.**

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется. **Условия рынка (время продажи-предложения).**

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее срока экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

В данном случае дата оценки – февраль 2019 года. Объявления по продаже объектов – аналогов опубликованы до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка на дату предложения не вводится. **Местоположение.**

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в Московской области, Раменском районе, с.п. Сафоновском, следовательно, они сопоставимы по данному ценообразующему фактору.

Корректировка не требуется. **Площадь объекта.**

По данным анализа рынка настоящего отчета зависимость между площадью и стоимостью не прослеживается для данной категории земельных участков. **Наличие строений на участке.**

При сборе и проверке информации по каждому сопоставимому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, местоположении объектов и др.) было

выявлено, что у объектов-аналогов отсутствуют улучшения. Оцениваемые участки оцениваются как незастроенный. Корректировка не вводится.

Категория земель.

Поскольку объекты оценки и объекты-аналоги относятся к одной категории земель, корректировка по данному фактору не вводилась.

Транспортная доступность

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства. Корректировка для участков, у которых отсутствует подъезд и дорога рядом, принимается на основании сайта statrielt.ru. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-012019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1685-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykhuchastkov-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>)

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	при наличии только одного из видов благоустройства			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,10	1,17	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,18	1,11
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - Для участков производственного и складского назначения	1,09	1,16	1,12
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,12	1,25	1,18
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,10	1,07
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари) - в зависимости от качества	1,02	1,06	1,04

Назад Вперед

Корректировка вводится в стоимость объектов-аналогов в размере -12%. $((1/1,13)-1)$
Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка

на Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

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

Итоги расчета СтарРиелта на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с вырплением или изрезанной формой, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,92	0,82

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

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

Корректировка вводится в стоимость объектов-аналогов в размере -26%, исходя из характеристик земельных участков.

Вспомогательное назначение земельного участка для земельных участков с вытянутой формой

К вспомогательному назначению или использованию земельного участка относят участки, которые не могут быть застроены традиционными объектами недвижимости ввиду своей формы, местоположения, площади и иных параметров, а могут служить в качестве проездов, участков для размещения парковок, вспомогательных сооружений и т.д.

Участок привилегированного положения является объектом, возможности которого более высоки в части получения доходности относительно участков, не обладающих привилегированным положением. Например, в случае обременения частным сервитутом, но с наличием фактических платежей по нему выше средней рыночной доходности аналогичных участков. Корректировка берется согласно «Сборник корректировок Сегмент «Земельные участки» 01.01.2017 г.

Корректировка вводится в стоимость объектов-аналогов в размере -50%, исходя из характеристик земельных участков.

Таблица 18. Шкала корректировок на вспомогательное использование земельного участка

Объект оценки	участок вспомогательного назначения (дороги, проезды и т.д.)	участок основного назначения	участок привилегированного положения по отношению к остальным
Объект-аналог			
ВРИ 3,9	0,50	1,00	1,10
ВРИ 5,6,7,8,17	0,65	1,00	1,15
ВРИ 1	0,50	1,00	1,07
ВРИ 2,4	0,50	1,00	1,03

№ ВРИ	Наименование ВРИ
1 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднетажной и многоэтажной жилой застройки.
2 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12 ВРИ	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14 ВРИ	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16 ВРИ	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
17 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Разрешенное использование.

Поскольку объекты оценки и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование, корректировка по данному фактору не вводилась. **Весовые коэффициенты** рассчитываются по формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/P_{ri}}{1/P_{r1} + 1/P_{r2} + 1/P_{r3}}$$

где, **K_{vi}** – весовой коэффициент для i-го аналога;

P_{ri} – (количество корректировок, выраженная для I-го аналога)

Расчет стоимости №2 земельного участка, на который заходит лес общей площадью 47 368 кв.м. методом сравнения продаж.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://www.avito.ru/rechitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2.55_ga_snt_dnp_903215595	https://www.avito.ru/rechitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1.64_ga_snt_dnp_1379347278	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_788446010
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Россия, Московская область, Раменский район, Кузнецовское	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское	Московская область, Раменское
Общая площадь, кв.м.	47 368,0	25 500,0	16 400,0	50 000,0

Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Состояние	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Дата оценки	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019
Стоимость, руб.		2 500 000	1 560 000	4 500 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		98,0	95,1	90,0
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		21,9%	21,9%	21,9%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		76,57	74,29	70,29
Первая группа кор ректировок				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		76,57	74,29	70,29
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		76,57	74,29	70,29
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		76,57	74,29	70,29
Вторая группа п оправок				

Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		76,57	74,29	70,29
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Россия, Московская область, Раменский район, Кузнецовское	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское	Московская область, Раменское
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		76,57	74,29	70,29
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		76,57	74,29	70,29
Корректировка на существенные недостатки, менее пригодные для строительства и использования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		76,57	74,29	70,29
Корректировка на застроенность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		76,57	74,29	70,29
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		76,57	74,29	70,29
Количество корректировок		1	1	1
Удельный вес объекта		0,333	0,333	0,333
Скорректирова				

нная цена аналога в соответствии с весовым коэффициенто м, руб.		26	25	23
Коэффициент вариации	3,1%			
Скорректирова нная цена, за 1 кв.м, руб.	74,00			

Обоснование вносимых корректировок:

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018). Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отношение в Российской Федерации», «Регистр оценщиков, и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». В состав экспертов входят профессиональные оценщики из многих городов России, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества.

Передаваемые права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Поправка вносится в случае, когда набор прав различен.

Имущественные права на сравниваемый объект сравнения не различаются.

Корректировка не вводится. **Условия продажи.**

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predeterminedных нетипичной мотивацией приобретения объектов. Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Уторговывание.

Поскольку информация о совершившихся сделках купли-продажи закрыта, оценщик использовал данные о предложениях аналогичных объектов. Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка вводится в стоимость всех объектов-аналогов в размере -21,9%. **Условия финансирования.**

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется. **Условия рынка (время продажи-предложения).**

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее срока экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

В данном случае дата оценки – февраль 2019 года. Объявления по продаже объектов – аналогов опубликованы до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка на дату предложения не вводится. **Местоположение.**

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Московской области, Раменском районе, следовательно, они сопоставимы по данному ценообразующему фактору. Корректировка не требуется.

Площадь объекта.

По данным анализа рынка настоящего отчета зависимость между площадью и стоимостью не прослеживается.

Наличие строений на участке.

При сборе и проверке информации по каждому сопоставимому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, местоположении объектов и др.) было выявлено, что у объектов-аналогов отсутствуют улучшения. Оцениваемый участок оценивается как незастроенный. Корректировка не вводится.

Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка

на Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка - корректировки на 01.01.2019 года				
Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков				
В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.				
Итоги расчета: СтарРиелта основе актуальных рыночных данных за истекший квартал				
Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля с/х назначения для данного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с изрезанными или изрезанной формой, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, мешающими для строительства и использования	0,74	0,92	0,82

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

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

Корректировка вводится в стоимость объектов-аналогов в размере -18%.

Категория земель.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги относятся к одной категории земель, корректировка по данному фактору не вводилась. **Разрешенное использование.**

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование, корректировка по данному фактору не вводилась. **Весовые коэффициенты** рассчитываются по формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + 1/Pr_3}$$

где, ***K_{vi}*** – весовой коэффициент для i-го аналога;

Pr_i – (количество корректировок, выраженная для I-го аналога)

Расчет стоимости № 3 земельных участков, общей площадью от 1 107 до 1 202 кв.м. методом сравнения продаж.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1708286210	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_137479596	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/187133554/
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, деревня Старково	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, деревня Дергаево	Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское с/пос, Спутник дп, ул. Гагарина, 19

Общая площадь, кв.м.	1 107-1 202	900,0	1 200,0	1 800,0
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под многоквартирн ые жилые дома с этажностью не более 4 этажей	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Состояние	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Дата оценки	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019
Стоимость, руб.		1 557 000	1 900 000	2 750 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		1 730,0	1 583,3	1 527,8
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		16,4%	16,4%	16,4%
Скорректированн ая цена, за 1 кв.м, руб		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Первая группа корр ектировок				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированн ая цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированн ая цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Вторая группа п оправок				
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, деревня Старково	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, деревня Старково
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Корректировка на разрешенное использование		30%	30%	30%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		1 880,16	1 720,77	1 660,39
Корректировка на застроенность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 880,16	1 720,77	1 660,39
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 880,16	1 720,77	1 660,39
Количество корректировок		2	2	2
Удельный вес объекта		0,333	0,333	0,333
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		627	574	553
Коэффициент вариации	4,80%			

Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 754			
---	--------------	--	--	--

Расчет стоимости № 3 земельных участков, общей площадью 9 482 кв.м. методом сравнения продаж.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1708286210	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_137479596	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/187133554/
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, деревня Старково	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, деревня Дергаево	Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское с/пос, Спутник дп, ул. Гагарина, 19
Общая площадь, кв.м.	9 482	900,0	1 200,0	1 800,0
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Состояние	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Дата оценки	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019	16 августа 2019
Стоимость, руб.		1 557 000	1 900 000	2 750 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		1 730,0	1 583,3	1 527,8
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		16,4%	16,4%	16,4%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Первая группа корректировок				

Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Вторая группа поправок				
Корректировка на площадь		-36,00%	-32,00%	-27,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		925,62	900,09	932,37
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, деревня Старково	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, деревня Старково
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		925,62	900,09	932,37
Корректировка на разрешенное использование		30%	30%	30%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 203,30	1 170,12	1 212,08
Корректировка на застроенность		0%	0%	0%

Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 203,30	1 170,12	1 212,08
Корректировка		0%	0%	0%
на наличие коммуникаций				
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 203,30	1 170,12	1 212,08
Количество корректировок		3	3	3
Удельный вес объекта		0,333	0,333	0,333
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		401	390	404
Коэффициент вариации	1,40%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 195			

Расчет стоимости № 3 земельных участков у которых отсутствует подъездная дорога и , общей площадью от 1 333 до 1 493 кв.м. методом сравнения продаж.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://www.avito.ru/ramenskoye/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1708286210	https://www.avito.ru/ramenskoye/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_137479596	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/187133554/
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, деревня Старково	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, деревня Дергаево	Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское с/пос, Спутник дп, ул. Гагарина, 19
Общая площадь, кв.м.	1 333 – 1 493	900	1200	1800
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Разрешенное использование	Под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Состояние	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Транспортная доступность	Отсутствует подъездная дорога	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Дата оценки	16 августа 2019	43511	43511	43511
Стоимость, руб.		1 557 000,00	1 900 000,00	2 750 000,00
Удельная цена предложения, руб./кв.м		1 730,0	1 583,3	1 527,8
Возможность		Возможен	Возможен	Возможен
торга				
Корректировка на торг		16,4%	16,4%	16,4%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Первая группа корректировок				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Вторая группа поправок				

Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, деревня Старково	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, деревня Дергаево	Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское с/пос, Спутник дп, ул. Гагарина, 19
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Корректировка на разрешенное использование		30%	30%	30%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		1 880,16	1 720,77	1 660,39
Корректировка на застроенность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 880,16	1 720,77	1 660,39
Корректировка на транспортную доступность		-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		1 654,54	1 514,27	1 461,14
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 654,54	1 514,27	1 461,14
Количество корректировок		3	3	3
Удельный вес объекта		0,333	0,333	0,333
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		552	505	487

Коэффициент вариации	4,80%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 543			

Расчет стоимости № 3 земельных участков у которых отсутствует подъездная дорога и , общей площадью 7 954 кв.м. методом сравнения продаж.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1708286210	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_137479596	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/187133554/
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, деревня Старково	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, деревня Дергаево	Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское с/пос, Спутник дп, ул. Гагарина, 19
Общая площадь, кв.м.	7 954	900	1200	1800
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Состояние	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Транспортная доступность	Отсутствует подъездная дорога	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Дата оценки	16 августа 2019	43511	43511	43511
Стоимость, руб.		1 557 000,00	1 900 000,00	2 750 000,00
Удельная цена предложения, руб./кв.м		1 730,0	1 583,3	1 527,8
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		16,4%	16,4%	16,4%

Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Первая группа корректировок				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Вторая группа поправок				
Корректировка на площадь		-34,00%	-30,00%	-25,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		954,54	926,57	957,92
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, деревня Старково	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, деревня Дергаево	Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское с/пос, Спутник дп, ул. Гагарина, 19
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		954,54	926,57	957,92
Корректировка на разрешенное использование		30%	30%	30%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		1 240,91	1 204,54	1 245,29

Корректировка на застроенность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 240,91	1 204,54	1 245,29
Корректировка на транспортную доступность		-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 092,00	1 059,99	1 095,86
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 092,00	1 059,99	1 095,86
Количество корректировок		4	4	3
Удельный вес объекта		0,318	0,318	0,364
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		347	337	398
Коэффициент вариации	1,39%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 083			

Расчет стоимости № 3 земельных участков у которых отсутствует подъездная дорога и на участок заходит лес, общей площадью от 1 357 кв.м. методом сравнения продаж.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1708286210	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_137479596	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/187133554/
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, деревня Старково	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, деревня Дергаево	Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское с/пос, Спутник дп, ул. Гагарина, 19

Общая площадь, кв.м.	1 357,0	900	1200	1800
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на существенные недостатки, менее пригодные для строительства и использования	на участок заходит лес	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Транспортная доступность	Отсутствует подъездная дорога	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Дата оценки	16 августа 2019	43511	43511	43511
Стоимость, руб.		1 557 000,00	1 900 000,00	2 750 000,00
Удельная цена предложения, руб./кв.м		1 730,0	1 583,3	1 527,8
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		16,4%	16,4%	16,4%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Первая группа корректировок				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%

Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Вторая группа поправок				
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Местоположение	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, деревня Старково	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, деревня Дергаево	Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское с/пос, Спутник дп, ул. Гагарина, 19
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 446,28	1 323,67	1 277,22
Корректировка на разрешенное использование		30%	30%	30%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 880,16	1 720,77	1 660,39
Корректировка на застроенность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 880,16	1 720,77	1 660,39
Корректировка на транспортную доступность		-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 654,54	1 514,27	1 461,14
Корректировка				

на на существенные недостатки, менее пригодные для строительства и использования		-18%	-18%	-18%
Скорректированн ая цена, за 1 кв.м, руб		1 356,73	1 241,71	1 198,14
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированн ая цена, за 1 кв.м, руб.		1 356,73	1 241,71	1 198,14
Количество корректировок		4	4	4
Удельный вес объекта		0,333	0,333	0,333
Скорректированн ая цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		452	414	399
Коэффициент вариации	4,80%			
Скорректированн ая цена, за 1 кв.м, руб.	1 266			

Обоснование вносимых корректировок:

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018). Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отношение в Российской Федерации», «Регистр оценщиков, и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». В состав экспертов входят профессиональные оценщики из многих городов России, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества.

Передаваемые права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Поправка вносится в случае, когда набор прав различен.

Имущественные права на сравниваемые объекты сравнения не различаются.

Корректировка не вводится. **Условия продажи.**

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predetermined нетипичной мотивацией приобретения объектов. Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с

близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Уторговывание.

Поскольку информация о совершившихся сделках купли-продажи закрыта, оценщик использовал данные о предложениях аналогичных объектов. Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка вводится в стоимость всех объектов-аналогов в размере -16,4%. **Условия финансирования.**

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется. **Условия рынка (время продажи-предложения).**

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее срока экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

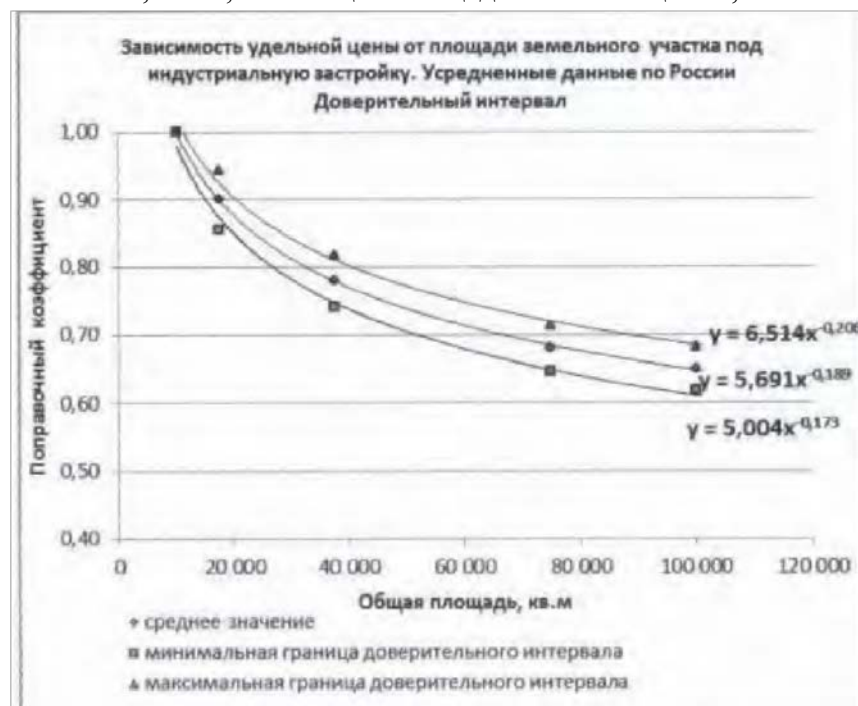
В данном случае дата оценки – февраль 2019 года. Объявления по продаже объектов – аналогов опубликованы до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка на дату предложения не вводится. **Местоположение.**

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в Московской области, Раменском районе, с.п. Сафоновском, следовательно, они сопоставимы по данному ценообразующему фактору. Корректировка не требуется.

Площадь объекта.

Корректировка на величину общей площади рассчитывается по формуле на основании «Справочника оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

$K = ((5,691 * x_o^{-0,189}) / (5,691 * x_a^{-0,189})) - 1$ где: К – корректировка; x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.; x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.



Расчет корректировки на площадь

Общая площадь, кв.м.	9 482	900	1200	1800
Коэффициент корректировки	1,008218112	1,573391325	1,490127159	1,380200188
Корректировка, %		-36%	-32%	-27%

Расчет корректировки на площадь

Общая площадь, кв.м.	7 954	900	1200	1800
Коэффициент корректировки	1,042264414	1,573391325	1,490127159	1,380200188
Корректировка, %		-34%	-30%	-25%

Для остальных участков корректировка не вводится, так как анализ рынка показал, что у земельных участков небольшой площади зависимость между площадью и стоимостью не прослеживается четко, больше влияет местоположение. **Наличие строений на участке.**

При сборе и проверке информации по каждому сопоставимому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, местоположении объектов и др.) было выявлено, что у объектов-аналогов отсутствуют улучшения. Оцениваемые участки оцениваются как незастроенные. Корректировка не вводится. **Категория земель.**

Поскольку объекты оценки и объекты-аналоги относятся к одной категории земель, корректировка по данному фактору не вводилась.

Транспортная доступность

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного

использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства. Корректировка для участков, у которых отсутствует подъезд и дорога рядом, принимается на основании сайта statrielt.ru. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-012019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1685-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykhuchastkov-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>)

Корректировка вводится в стоимость объектов-аналогов в размере -12%. $((1/1,13)-1)$

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,10	1,17	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,18	1,11
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - Для участков производственного и складского назначения	1,09	1,16	1,12
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовый, бетонный или кирпичный)	1,12	1,25	1,18
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,10	1,07
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,06	1,04

Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка

на Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категории: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типовых для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодными для строительства и использования	0,74	0,92	0,82

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

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю. Корректировка вводится в стоимость объектов-аналогов в размере -18%.

Разрешенное использование.

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства. Согласно Приказу №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). Практического распространения данный документ на конец 2016 года не получил и в практическом обороте используется в рамках земель населенных пунктов 17 вариантов разрешенного использования:

№ ВРИ	Наименование ВРИ
1 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
2 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12 ВРИ	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14 ВРИ	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16 ВРИ	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, туликов; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
17 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке возрастания активности:

- ВРИ 8,17 (лечебно-оздоровительное, рекреационное назначение, для образовательных, административных, социальных и пр. объектов);
- ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно складскому назначению);
- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды);
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем);
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость).

Данные группировки характерны для активного рынка, т.е. рынка, где уровень делового и торговой активности высок, объем продавцов и покупателей достаточно велик, имеется конкуренция и существенный объем сделок. В Таблице 14 представлено сравнение представленных группировок видов разрешенного использования.

Объекты оценки имеют разрешенное использование – Под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей, а объекты-аналоги – Индивидуальное жилищное строительство. В связи с этим, требуется корректировка по данным источника: СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017.

Таблица 14. Матрица корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на активном рынке.

Объект оценки Объект-аналог	ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,7
ВРИ 6,8,17	-	-	-	1,50
ВРИ 3,9	1,00	-	-	1,50*
ВРИ 2,4	-	1,00	1,30	1,40
ВРИ 1	-	0,77	1,00	1,10

Корректировка вводится на все объекты-аналоги, она составляет 50% со знаком «плюс».

Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + 1/Pr_3}$$

где, **K_{vi}** – весовой коэффициент для i-го аналога;

Pr_i – (количество корректировок, выраженная для I-го аналога)

Глава 9. Согласование результатов

Доходный и затратные подходы не применялись.

Сравнительный подход является объективным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество данных о наличии на рынке объектов сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки. На взгляд оценщика, найденное достаточное количество объектов аналогов и проведенный анализ ситуации на земельном рынке, позволяют считать полученные результаты данного подхода достоверными.

В связи с тем, что при расчетах использовался только сравнительный подход, то весовые коэффициенты не назначались, а в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки были приняты результаты, полученные в рамках сравнительного подхода.

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Кадастровый/инвентарный номер	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Земельный участок	3028	50:23:0000000:147346	1 517 028
2	Земельный участок	8867	50:23:0000000:147348	1 347 784
3	Земельный участок	753	50:23:0020271:1164	460 083
4	Земельный участок	1108	50:23:0020271:1185	676 988
5	Земельный участок	1393	50:23:0020271:1186	851 123
6	Земельный участок	1314	50:23:0020271:1192	802 854
7	Земельный участок	650	50:23:0020271:1202	397 150
8	Земельный участок	1334	50:23:0020271:1208	815 074
9	Земельный участок	2043	50:23:0020271:1218	1 419 885
10	Земельный участок	1650	50:23:0020271:1219	1 146 750
11	Земельный участок	1911	50:23:0020271:1224	1 328 145
12	Земельный участок	1914	50:23:0020271:1225	1 330 230
13	Земельный участок	1925	50:23:0020271:1226	1 337 875
14	Земельный участок	1964	50:23:0020271:1228	1 364 980
15	Земельный участок	2112	50:23:0020271:1230	1 467 840
16	Земельный участок	2149	50:23:0020271:1231	1 493 555
17	Земельный участок	2125	50:23:0020271:1237	1 476 875
18	Земельный участок	2124	50:23:0020271:1239	1 476 180
19	Земельный участок	2125	50:23:0020271:1240	1 476 875
20	Земельный участок	1689	50:23:0020271:1246	1 031 979
21	Земельный участок	1444	50:23:0020271:1263	723 444
22	Земельный участок	1278	50:23:0020271:1275	656 892
23	Земельный участок	1324	50:23:0020271:1276	680 536
24	Земельный участок	17789	50:23:0020271:1295	2 703 928
25	Земельный участок	7263	50:23:0020271:1296	1 496 178
26	Земельный участок	47368	50:23:0020271:821	3 505 232
27	Земельный участок	1202	50:23:0020274:253	2 108 308
28	Земельный участок	1202	50:23:0020274:262	2 108 308
29	Земельный участок	1202	50:23:0020274:272	2 108 308
30	Земельный участок	9842	50:23:0020274:287	11 761 190
31	Земельный участок	1107	50:23:0020274:288	1 941 678
32	Земельный участок	1200	50:23:0020274:296	2 104 800
33	Земельный участок	1201	50:23:0020274:310	2 106 554

34	Земельный участок	1201	50:23:0020274:318	2 106 554
35	Земельный участок	1167	50:23:0020274:323	2 046 918
36	Земельный участок	1368	50:23:0020274:325	2 110 824
37	Земельный участок	1522	50:23:0020274:326	2 348 446
38	Земельный участок	1799	50:23:0020274:327	2 775 857
39	Земельный участок	1493	50:23:0020274:328	2 303 699
40	Земельный участок	1333	50:23:0020274:342	2 056 819
41	Земельный участок	7954	50:23:0020274:343	8 614 182
42	Земельный участок	1357	50:23:0020274:355	1 717 962
43	Земельный участок	1670	50:23:0020274:356	2 576 810
ИТОГО				85 882 680

85 882 680 (Восемьдесят пять миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи шестьсот восемьдесят) рублей, (НДС не облагается)⁸.

Глава 10. Расчет ликвидационной стоимости

В Федеральном стандарте оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №298 говорится, что «Ликвидационная стоимость - 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».

Типичные случаи возникновения ликвидационной стоимости:

- ликвидация предприятия (банкротство);
- реализация объектов залога;
- реализация имущества в рамках исполнительного производства.

При ликвидации имущества возникает необходимость в уменьшении сроков экспозиции (предпродажных мероприятий и самой продажи), которые сильно ограничены в силу необходимости достаточно быстрого освобождения от активов. Именно вопрос наличного времени играет в данном случае решающую роль в величине стоимости (при прочих равных условиях). В свою очередь продолжительность временного периода определяется условиями каждого конкретного случая ликвидации. При этом необходимо иметь в виду, что само решение о ликвидации может быть как добровольным (то есть имеет место запланированная акция), так и вынужденным.

В кредитных взаимоотношениях стороны связаны обязательствами обусловленные кредитным договором, а в случае невозвращения кредита продажа объекта залога является вынужденной, поэтому невозможно говорить о независимости продавца в условиях, когда сроки реализации заложенного имущества ограничены. Банк стремится обеспечить возмещение своего имущества в сжатые сроки для минимизации возможных потерь, вследствие отвлечения средств из оборота. Поэтому при оценке объектов залога целесообразно применять понятие ликвидационной стоимости (стоимости при вынужденной продаже), поскольку объект оценки должен быть реализован в нетипичных условиях отражающих, как правило, недостаточный период маркетинга, без должной открытости и рекламы, и реализации при вынуждающих обстоятельствах.

В оценочной практике ликвидационная стоимость может быть определена двумя основными путями:

- методом сравнительных продаж;
- методом по коэффициенту приведения.

⁸ п.2 ст.146 Налогового кодекса РФ

Первый метод основан на том предположении, что ликвидационную стоимость объекта оценки можно определить путем сравнительного анализа продаж аналогичных объектов, выставяемых на рынок на условиях вынужденности продажи. Другими словами, задача оценщика найти аналогичные объекты, которые были выставлены на рынок по схожим условиям продажи. Несмотря на кажущуюся простоту метода, необходимо понимать, что условия вынужденности продажи в каждом случае индивидуальны и в большинстве своем оценщик столкнется с объективными сложностями по поиску таких объектов.

Второй метод основан на анализе определения ликвидационной стоимости. Из анализа определения ликвидационной стоимости можно сделать вывод, что ликвидационная стоимость (несмотря на то, что она относится к нерыночной базе стоимости) является производной

величиной от рыночной стоимости. При этом фактором, который влияет на величину ликвидационной стоимости и отличающий ее от рыночной, является "вынужденность в условиях ускоренной продажи", что характерно для нерыночных условий продажи имущества. Поэтому для оценки ликвидационной стоимости удобно использовать следующее равенство:

$$C_{лик} = C_{рын} \times K_{прив}$$

где: $C_{лик}$ - ликвидационная стоимость, руб.; $C_{рын}$ - рыночная стоимость объекта оценки, руб.; $K_{прив}$ - коэффициент приведения.

Таким образом, проведение оценки ликвидационной стоимости, базируется на рыночной стоимости и определении коэффициента приведения.

Определение коэффициента приведения может основываться на следующих положениях:

- коэффициент зависит от сложившихся рыночных условий;
- более ликвидное имущество имеет более высокое значение коэффициента приведения;
- чем меньше ограниченный срок реализации отличается от среднерыночного срока, тем больше значение коэффициента приведения;
- все параметры, участвующие в расчетах являются величинами случайными, подчиняющимися нормальному закону распределения.

Последнее замечание дает повод утверждать, что полученное значение ликвидационной стоимости позволяет реализовать объект в заданные сроки с определенной гарантией (надежностью, обеспеченностью). То есть, практически при любом значении стоимости существует вероятность того, что объект не будет реализован в установленные сроки. При этом обычно обеспеченность должна определяться заказчиком оценки.

Таким образом, задачу по определению ликвидационной стоимости объекта можно сформулировать следующим образом: «определить стоимость объекта оценки, по которой он может быть реализован в заданные более короткие, чем среднерыночные, сроки с заданным уровнем гарантированности соблюдения сроков реализации». Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 90 Федерального закона "Об исполнительном производстве" от 02.10.2007 № 229-ФЗ обращено взыскание, производится в форме торгов. Согласно статьи 90 закона «Торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации».

Процесс определения ликвидационной стоимости включает следующие два этапа:

1. Определение рыночной стоимости;
2. Расчет коэффициента приведения и определение ликвидационной стоимости.

1 этап. Определение рыночной стоимости исследуемого объекта. Рыночная стоимость объекта оценки была определена.

2 этап. Расчет коэффициента приведения и определение ликвидационной стоимости. На втором этапе рассчитывается величина корректировочной поправки на ускоренность (вынужденность) продажи и внесения ее в значение рыночной стоимости, то есть рыночная стоимость корректируется на фактор "вынужденности в условиях ускоренной продажи" (на нерыночные условия продажи).

Согласно методики В. В. Галасюка основу расчета ликвидационной стоимости объектов оценки составляет формула:

$$C_{лик} = \frac{C_p}{(1+i)^{n \times m}} \times K_{\Sigma} \times \sum K, \quad K_{прив} = \frac{1}{i^{n \times m}} \times K_{\Sigma} \times \sum K$$

где $C_{лик}$ - ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ($t_{рл}$) его реализации;

C_p - рыночная стоимость объекта оценки;

n – продолжительность периода дисконтирования (t_d), лет;

m - количество периодов начисления процентов в течение года (12 месяцев);

$n \times m$ - количество периодов начисления процентов за срок, соответствующий периоду дисконтирования (t_d); i - годовая ставка дисконта; $\sum K$ - произведение значений коэффициентов, учитывающих

влияние различных факторов на величину ликвидационной стоимости объекта оценки;

K_{Σ} - поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта;

$$t_d = t_{рд} - t_{рл}$$

где t_d - период дисконтирования;

$t_{рд}$ - разумно долгий период реализации объекта залога (нормальный срок экспозиции); $t_{рл}$

- фиксированный период реализации объекта залога.

Заметим, что коэффициенты, учитывающие влияние различных факторов на величину ликвидационной стоимости объекта оценки, довольно специфичны. В упрощенном варианте $\sum K$ В. В. Галасюк предлагает принимать равной 1.

Нормальный срок экспозиции (разумно долгий период реализации объекта залога) определяется на основе анализа рынка объекта оценки и составляет от 9 до 18 месяцев (для целей расчетов используется максимальный срок, который обеспечит гарантированную реализацию объекта оценки) или 1,5 года.

Фиксированный срок реализации определим на основании статьи 90 ФЗ №229 «Торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации». Другими словами, фиксированный период реализации объекта залога принимаем за 2 месяца или 1/6 года.

Расчет ставки дисконтирования. Процедура расчета ставки дисконтирования осуществляется одним из следующих способов:

- методом кумулятивного построения;
- методом связанных инвестиций; -
- методом выделения.

Первый способ довольно универсален, второй применяется к оценке собственности, приобретенной с использованием заемных средств, третий требует наличия эмпирических данных по продажам и аренде объектов аналогов. Учитывая доступность исходной информации, расчет ставки дисконтирования произведем методом кумулятивного построения. Согласно предложенной модели ставка доходности складывается из двух составляющих: безрисковой ставки и премии за риск и может быть выражена формулой: $i = i_{бес} + \Delta i$

где, i – ставка дисконтирования; $i_{\text{без}}$ – безрисковая ставка (7,15%)⁹; Δi – премия за риск.

Премия на риск включает следующие компоненты:

- премия на низкую ликвидность собственности;
- премия за риск вложения в данный объект;
- премия за инвестиционный менеджмент.

В подобной ситуации премия за риск определяется суммой перечисленных премий и может быть описана формулой:

$$\Delta i = \Delta i_{\text{л}} + \Delta i_{\text{н}}$$

где, $\Delta i_{\text{л}}$ – премия на низкую ликвидность собственности; $\Delta i_{\text{н}}$ – премия за риск вложения в данный объект.

Премия на низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов оценки. Данная премия будет вычисляться по формуле: $\Delta i_{\text{л}} = i_{\text{без}} \times t_{\text{э}} / 12$

где, $t_{\text{э}}$ – нормальный период экспозиции (в месяцах) (обоснование приведено выше); 12 – общее количество месяцев в году.

Расчет величины премии на низкую ликвидность: $\Delta i_{\text{л}} = 0,0715 \times 18 / 12 = 10,73\%$.

Премия за риск вложения в данный объект. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности, в нашем случае

такая надбавка составляет **0,5%** (по сведениям крупнейших страховых компаний 0,2-0,8%, принимаем среднюю величину 0,5%).

Таким образом, $i = 7,15 + 10,73 + 0,5 = 18,38\%$

Коэффициент эластичности рассчитаем на основе статьи В. Галасюк «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». *Эластичность объекта оценки можно охарактеризовать как: тип спроса – эластичное, подтип спроса – слабо-эластичный – 0,85.*

Таблица 11.1

Тип спроса	Подтип спроса	Значения коэффициента КЭ
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	1
Эластичный	Сильно-эластичный	1
	Средне-эластичный	0,94
	Слабо-эластичный	0,85
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	0,76
Неэластичный	Слабо-неэластичный	0,68
	Средне-неэластичный	0,46
	Сильно-неэластичный	0,16
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	0

Как видно для того, чтобы воспользоваться таблицей для определения значения поправочного коэффициента Кэ при оценке ликвидационной стоимости конкретного объекта необходимо установить к какому из подтипов спроса, представленных в таблице 11.1, относится спрос на данный объект. Для этого необходимо определиться с факторами эластичности спроса по цене.

⁹ В качестве без рисковой ставки принята ставка эффективной доходности при погашении «длинных» ОФЗ (со сроком погашения более пяти лет) – (www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

Специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов. К таким базовым факторам на наш взгляд целесообразно отнести количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда: «Правилom является следующее положение: чем специализированнее активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения». Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.

Таблица 11.2

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Получаем, $K_{\text{прив}} = 1 / (1 + 0,1838 / 12)^{0,333 \cdot 12} \times 0,85 \times 1 = 0,800$.

Расчет ликвидационной стоимости

Таблица 11.3

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	$K_{\text{прив}}$	Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб. не округленно
1	Земельный участок	3028	50:23:0000000:147346	1 517 028	0,800	1 213 427
2	Земельный участок	8867	50:23:0000000:147348	1 347 784	0,800	1 078 053
3	Земельный участок	753	50:23:0020271:1164	460 083	0,800	368 007
4	Земельный участок	1108	50:23:0020271:1185	676 988	0,800	541 503
5	Земельный участок	1393	50:23:0020271:1186	851 123	0,800	680 789

6	Земельный участок	1314	50:23:0020271:1192	802 854	0,800	642 180
7	Земельный участок	650	50:23:0020271:1202	397 150	0,800	317 669
8	Земельный участок	1334	50:23:0020271:1208	815 074	0,800	651 954
9	Земельный участок	2043	50:23:0020271:1218	1 419 885	0,800	1 135 725
10	Земельный участок	1650	50:23:0020271:1219	1 146 750	0,800	917 252
11	Земельный участок	1911	50:23:0020271:1224	1 328 145	0,800	1 062 345
12	Земельный участок	1914	50:23:0020271:1225	1 330 230	0,800	1 064 013
13	Земельный участок	1925	50:23:0020271:1226	1 337 875	0,800	1 070 128
14	Земельный участок	1964	50:23:0020271:1228	1 364 980	0,800	1 091 808
15	Земельный участок	2112	50:23:0020271:1230	1 467 840	0,800	1 174 083
16	Земельный участок	2149	50:23:0020271:1231	1 493 555	0,800	1 194 651
17	Земельный участок	2125	50:23:0020271:1237	1 476 875	0,800	1 181 310
18	Земельный участок	2124	50:23:0020271:1239	1 476 180	0,800	1 180 754
19	Земельный участок	2125	50:23:0020271:1240	1 476 875	0,800	1 181 310
20	Земельный участок	1689	50:23:0020271:1246	1 031 979	0,800	825 450
21	Земельный участок	1444	50:23:0020271:1263	723 444	0,800	578 662
22	Земельный участок	1278	50:23:0020271:1275	656 892	0,800	525 429
23	Земельный участок	1324	50:23:0020271:1276	680 536	0,800	544 341
24	Земельный участок	17789	50:23:0020271:1295	2 703 928	0,800	2 162 794
25	Земельный участок	7263	50:23:0020271:1296	1 496 178	0,800	1 196 750
26	Земельный участок	47368	50:23:0020271:821	3 505 232	0,800	2 803 734
	участок					
27	Земельный участок	1202	50:23:0020274:253	2 108 308	0,800	1 686 375
28	Земельный участок	1202	50:23:0020274:262	2 108 308	0,800	1 686 375
29	Земельный участок	1202	50:23:0020274:272	2 108 308	0,800	1 686 375

30	Земельный участок	9842	50:23:0020274:287	11 761 190	0,800	9 407 436
31	Земельный участок	1107	50:23:0020274:288	1 941 678	0,800	1 553 092
32	Земельный участок	1200	50:23:0020274:296	2 104 800	0,800	1 683 569
33	Земельный участок	1201	50:23:0020274:310	2 106 554	0,800	1 684 972
34	Земельный участок	1201	50:23:0020274:318	2 106 554	0,800	1 684 972
35	Земельный участок	1167	50:23:0020274:323	2 046 918	0,800	1 637 271
36	Земельный участок	1368	50:23:0020274:325	2 110 824	0,800	1 688 387
37	Земельный участок	1522	50:23:0020274:326	2 348 446	0,800	1 878 454
38	Земельный участок	1799	50:23:0020274:327	2 775 857	0,800	2 220 328
39	Земельный участок	1493	50:23:0020274:328	2 303 699	0,800	1 842 662
40	Земельный участок	1333	50:23:0020274:342	2 056 819	0,800	1 645 190
41	Земельный участок	7954	50:23:0020274:343	8 614 182	0,800	6 890 235
42	Земельный участок	1357	50:23:0020274:355	1 717 962	0,800	1 374 148
43	Земельный участок	1670	50:23:0020274:356	2 576 810	0,800	2 061 116
ИТОГО				85 882 680		68 695 072

Ликвидационная стоимость:

68 695 072 (Шестьдесят восемь миллионов шестьсот девяносто пять тысяч семьдесят два) руб.

Глава 11. Итоговое заключение о рыночной стоимости объектов оценки

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете методиках оценки, мы пришли к заключению, что общая рыночная стоимость 43 земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Сафоновское, по состоянию на 7 ноября 2019 года, составляет:

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Кадастровый/инвентарный номер	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.
1	Земельный участок	3028	50:23:0000000:147346	1 517 028	1 213 427
2	Земельный участок	8867	50:23:0000000:147348	1 347 784	1 078 053
3	Земельный участок	753	50:23:0020271:1164	460 083	368 007
4	Земельный участок	1108	50:23:0020271:1185	676 988	541 503
5	Земельный участок	1393	50:23:0020271:1186	851 123	680 789
6	Земельный участок	1314	50:23:0020271:1192	802 854	642 180
7	Земельный участок	650	50:23:0020271:1202	397 150	317 669
8	Земельный участок	1334	50:23:0020271:1208	815 074	651 954
9	Земельный участок	2043	50:23:0020271:1218	1 419 885	1 135 725
10	Земельный участок	1650	50:23:0020271:1219	1 146 750	917 252
11	Земельный участок	1911	50:23:0020271:1224	1 328 145	1 062 345
12	Земельный участок	1914	50:23:0020271:1225	1 330 230	1 064 013
13	Земельный участок	1925	50:23:0020271:1226	1 337 875	1 070 128
14	Земельный участок	1964	50:23:0020271:1228	1 364 980	1 091 808
15	Земельный участок	2112	50:23:0020271:1230	1 467 840	1 174 083
16	Земельный участок	2149	50:23:0020271:1231	1 493 555	1 194 651
17	Земельный участок	2125	50:23:0020271:1237	1 476 875	1 181 310
18	Земельный участок	2124	50:23:0020271:1239	1 476 180	1 180 754
19	Земельный участок	2125	50:23:0020271:1240	1 476 875	1 181 310
20	Земельный участок	1689	50:23:0020271:1246	1 031 979	825 450
21	Земельный участок	1444	50:23:0020271:1263	723 444	578 662

22	Земельный участок	1278	50:23:0020271:1275	656 892	525 429
23	Земельный участок	1324	50:23:0020271:1276	680 536	544 341
24	Земельный участок	17789	50:23:0020271:1295	2 703 928	2 162 794
25	Земельный участок	7263	50:23:0020271:1296	1 496 178	1 196 750
26	Земельный участок	47368	50:23:0020271:821	3 505 232	2 803 734
27	Земельный участок	1202	50:23:0020274:253	2 108 308	1 686 375
28	Земельный участок	1202	50:23:0020274:262	2 108 308	1 686 375
29	Земельный участок	1202	50:23:0020274:272	2 108 308	1 686 375
30	Земельный участок	9842	50:23:0020274:287	11 761 190	9 407 436
31	Земельный участок	1107	50:23:0020274:288	1 941 678	1 553 092
32	Земельный участок	1200	50:23:0020274:296	2 104 800	1 683 569
33	Земельный участок	1201	50:23:0020274:310	2 106 554	1 684 972
34	Земельный участок	1201	50:23:0020274:318	2 106 554	1 684 972
35	Земельный участок	1167	50:23:0020274:323	2 046 918	1 637 271
36	Земельный участок	1368	50:23:0020274:325	2 110 824	1 688 387
37	Земельный участок	1522	50:23:0020274:326	2 348 446	1 878 454
38	Земельный участок	1799	50:23:0020274:327	2 775 857	2 220 328
39	Земельный участок	1493	50:23:0020274:328	2 303 699	1 842 662
40	Земельный участок	1333	50:23:0020274:342	2 056 819	1 645 190
41	Земельный участок	7954	50:23:0020274:343	8 614 182	6 890 235
42	Земельный участок	1357	50:23:0020274:355	1 717 962	1 374 148
43	Земельный участок	1670	50:23:0020274:356	2 576 810	2 061 116
ИТОГО				85 882 680	68 695 072

85 882 680 (Восемьдесят пять миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи шестьсот восемьдесят) рублей, (НДС не облагается)¹⁰.

Ликвидационная стоимость:

68 695 072 (Шестьдесят восемь миллионов шестьсот девяносто пять тысяч семьдесят два) руб.

Глава 12. Заявление о соответствии Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными :

1. Исходные данные, на основании которых производились расчеты, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в настоящем Отчете.

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствие с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297, 298, 299.

Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования моих знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

¹⁰ п.2 ст.146 Налогового кодекса РФ

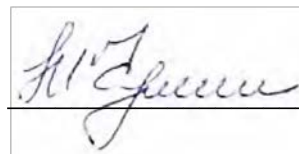
Генеральный директор
ООО «ПРОФЭКС»



Душкина Л.В.

Оценщик, член
Ассоциации СРОО
«Экспертный совет»

Глава 13. Список используемой литературы



Чумин М.В.

- 1) Федеральный Закон “ Об оценочной деятельности в Российской Федерации ” от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ, “ Российская газета ” № 148 от 06.08.1998 г.
- 2) Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297.
- 3) Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.
- 4) Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299.
- 5) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
- 6) Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация оценщиков «Экспертный совет».
- 7) «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утверждены распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. № 568-р;
- 8) Данные из сети Internet;
- 9) Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. М.: Инфра-М, 1996. –326 с.;
- 10) Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.;
- 11) Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность": Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998. - 384 с.;
- 12) Попов Г. В. Основы оценки недвижимости. М.: РОО, 1995. - 109 с.

Приложения

Приложение №1

**ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

и(ов)
жизне

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Дата 30.11.2018

№ 77-00-4001/5009/2018-1592

На основании запроса от 27.11.2018, поступившего на рассмотрение 27.11.2018, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОНСТАНТА", ИНН: 5042096889, ОГРН: 1075038016790, дата гос.регистрации: 26.11.2007; адрес места нахождения: обл.Московская, р-н Раменский, обл. Московская, р-н Раменский, д. Старково, Малиновка дил. 37, за период с 01.01.2000 по 27.11.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0000000:147337
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом изведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	2058 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-020
		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.07.2014
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:315
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1200 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-830
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	05.06.2015
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:327
		Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов

3.2.	Адрес:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	Площадь:		1799 кв. м
	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		26.06.2012
	номер государственной регистрации:		50-50-23/040/2012-848
	основание государственной регистрации:		Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
	дата государственной регистрации прекращения права:		
	3.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/058/2014-213
3.3.2.	вид:	Ипотека	50-50-23/125/2012-092
	3.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:327, Земельный участок, общая площадь 1799 кв. м
		номер государственной регистрации:	50:23:0020274:327-50/001/2017-1
	3.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:327, Земельный участок, общая площадь 1799 кв. м
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:344
		Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1414 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-865
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.11.2014
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:352
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов

18.2	Площадь:		2348 кв. м
	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		16.07.2014
	номер государственной регистрации:		50-50-23/143/2014-098
	основание государственной регистрации:		Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:		10.11.2015
18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
19.1.	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
	Кадастровый номер:		50:23:0000000:147346
	Назначение объекта недвижимости:		для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:		3028 кв. м
19.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		16.07.2014
	номер государственной регистрации:		50-50-23/140/2014-316
	основание государственной регистрации:		Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:		
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
20.1.	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
	Кадастровый номер:		50:23:0000000:147341
	Назначение объекта недвижимости:		для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:		2479 кв. м
20.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		16.07.2014
	номер государственной регистрации:		50-50-23/144/2014-064
	основание государственной регистрации:		Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:		29.07.2014
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
21.1.	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
	Кадастровый номер:		50:23:0020271:1260
	Назначение объекта недвижимости:		для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:		1412 кв. м
21.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		16.07.2014
	номер государственной регистрации:		50-50-23/143/2014-104
	основание государственной регистрации:		Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014

28.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-23/137/2014-104
	основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	30.07.2014
28.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
29. 29.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020271:1176
	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:	2079 кв. м
	29.2.	Вид права, доля в праве:
29.2.	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-23/137/2014-094
	основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	22.07.2014
	29.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
30. 30.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020274:323
	Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	Площадь:	1167 кв. м
	30.2.	Вид права, доля в праве:
30.2.	дата государственной регистрации:	26.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-838
	основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	30.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
30.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/058/2014-213
30.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:323, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1167 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/23
30.3.3.	вид:	Ипотека

	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-23/135/2014-320
	основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	11.11.2015
56.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
57.	57.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020271:1185
	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:	1108 кв. м
57.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-23/135/2014-323
	основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
57.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
58.	58.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020271:1270
	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:	1464 кв. м
58.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-23/144/2014-042
	основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	30.07.2014
58.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
59.	59.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020271:1210
	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:	1328 кв. м
59.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-073
	основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014 от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	20.11.2015

	59.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
60.	60.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1204
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1348 кв. м
	60.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-079
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014 от 24.06.2014
дата государственной регистрации прекращения права:		30.07.2014	
60.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
61.	61.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1255
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1380 кв. м
61.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	16.07.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-23/089/2014-249	
	основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014	
	дата государственной регистрации прекращения права:	10.12.2014	
61.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
62.	62.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1246
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1689 кв. м
	62.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-096
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
62.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
63.	63.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1267
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем

93.	93.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1236
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоново
		Площадь:	2157 кв. м
	93.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-043
		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.12.2015
	93.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
94.	94.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1219
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоново
		Площадь:	1650 кв. м
	94.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-063
		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	94.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	94.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский р-н, Сельское поселение Сафоново, кад. № 50:23:0020271:1219, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем, общая площадь 1 650 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/27
95.	95.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1217
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоново
		Площадь:	2134 кв. м
	95.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-065
		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	28.12.2015

95.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
96.	96.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1276
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1324 кв. м
	96.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/144/2014-010
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	96.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
97.	97.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1273
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1375 кв. м
	97.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/144/2014-017
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.10.2016
	97.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
98.	98.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1202
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	650 кв. м
	98.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-081
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014 от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	98.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
99.	99.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1153
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем

		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-839
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	13.08.2012
123	123.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	123.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:325
		Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1368 кв. м
	123.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-840
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	123.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	123.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/058/2014-213
	123.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: обл. Московская, р-н Раменский, с/п Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:325, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 368 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/22
	123.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/125/2012-092
	123.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, обл. Московская, р-н Раменский, с/п Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:325, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 368 кв. м
		номер государственной регистрации:	50:23:0020274:325-50/001/2017-1
124	124.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:235
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	800 кв. м
	124.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012

138.	137.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-905
		основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 25.05.2012/3В-349215, выдавший орган: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Московской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	05.06.2015
	137.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	138.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:262
		Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажность не более 4 этажей
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1202 кв. м
	138.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-777
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	138.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		138.3.1. вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:
		138.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:262, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 202 кв. м
			номер государственной регистрации:
		138.3.3. вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:
		138.3.4. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:262, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 202 кв. м
			номер государственной регистрации:
		139.1.	Земельный участок
			Кадастровый номер:
139.	139.1.	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, д. Старково, ул. Илюшина, уч. 8

		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	31.10.2014
	142.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
143.	143.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:8
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Сафоново, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	303162 кв. м
	143.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.11.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-23/141/2008-279
		основание государственной регистрации:	Протокол №2 общего собрания учредителей (участников) Общества с ограниченной ответственностью "КОНСТАНТА" от 10.01.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.06.2012
	143.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
144.	144.1.	Вид объекта недвижимости:	земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:0004
		Назначение объекта недвижимости:	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Российская Федерация, Участок находится примерно в 130 м по направлению на север от ориентира: д. Старково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Сафоново, с/п
		Площадь:	323 179 кв. м
	144.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.12.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-23/149/2007-389
		основание государственной регистрации:	Протокол общего собрания учредителей (участников) ООО "Константа" от 29.10.2007 №1; Акт передачи имущества в качестве вклада в уставный капитал ООО "КОНСТАНТА" от 28.11.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	13.11.2008
	144.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
145.	145.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1186
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоново
		Площадь:	1393 кв. м
	145.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/135/2014-322
		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014

		дата государственной регистрации прекращения права:	
	145.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
146.	146.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1232
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	2159 кв. м
	146.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-046
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	22.12.2015
	146.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
147.	147.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1228
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1964 кв. м
	147.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-051
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	147.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		147.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский р-н, Сельское поселение Сафоновское, кад. № 50:23:0020271:1228, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем, общая площадь 1 964 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/32
148.	148.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1225
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1914 кв. м
	148.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014

		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-055
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
148.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	148.3.1. вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский р-н, Сельское поселение Сафоновское, кал. № 50-23:0020271:1225, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 914 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/30
149.	149.1. Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1223
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1899 кв. м
	149.2. Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-059
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	20.11.2015
	149.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
150.	150.1. Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1221
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1709 кв. м
	150.2. Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-061
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	23.11.2015
	150.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
151.	151.1. Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1218
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	2043 кв. м
	151.2. Вид права, доля в праве:		Собственность

		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-064
		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
151.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	151.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский р-н, Сельское поселение Сафоновское, кад. № 50:23:0020271:1218, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем, общая площадь 2 043 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/28
152.	152.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1208
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1334 кв. м
	152.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-075
		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014 от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	152.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
153.	153.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1152
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1431 кв. м
	153.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/137/2014-118
		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	22.07.2014
	153.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
154.	154.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1252
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения

		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации	29.07.2014
		прекращения права:	
157.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
158.	158.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1150
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1395 кв. м
	158.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/145/2014-003
		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации	08.10.2014
		прекращения права:	
	158.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
159.	159.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1148
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1305 кв. м
	159.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-134
		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации	22.07.2014
		прекращения права:	
	159.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
160.	160.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1164
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	753 кв. м
	160.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/137/2014-106
		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации	
		прекращения права:	
	160.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
161.	161.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1167

		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	3256 кв. м
161.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/137/2014-103
		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.07.2014
161.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
162.	162.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:317
		Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1081 кв. м
	162.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-832
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	05.06.2015
	162.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
163.	163.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:243
		Назначение объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1202 кв. м
	163.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-758
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	09.06.2016
	163.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
164.	164.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:227
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов

170.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
171.	171.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:253
		Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажность не более 4 этажей
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1202 кв. м
171.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	26.06.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-768	
	основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
171.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	171.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/058/2014-213
	171.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:253, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 202 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/42
	171.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/125/2012-092
	171.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:253, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 202 кв. м
		номер государственной регистрации:	50:23:0020274:253-50/001/2017-1
172.	172.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:309
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1428 кв. м
172.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	26.06.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-824	
	основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15	

		дата государственной регистрации прекращения права:	29.11.2012
172.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
173.	173.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:326
		Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажность не более 4 этажей
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1522 кв. м
	173.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-847
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	173.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	173.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/058/2014-213
	173.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:326, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 522 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/21
	173.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/125/2012-092
	173.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:326, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 522 кв. м
		номер государственной регистрации:	50:23:0020274:326-50/001/2017-1
174.	174.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:331
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	949 кв. м
	174.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-852

		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.06.2015
	174.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
175.	175.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:338
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	800 кв. м
	175.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-859
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.11.2012
	175.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
176.	176.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:342
		Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажность не более 4 этажей
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1333 кв. м
	176.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-863
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	176.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	176.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/058/2014-213
	176.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:342. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 333 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/18
	176.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/125/2012-092

176.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020274:342, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 333 кв. м
	номер государственной регистрации:	50:23:0020274:342-50/001/2017-1
177.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020274:343
	Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	Площадь:	7954 кв. м
	177.2.	Вид права, доля в праве:
	дата государственной регистрации:	26.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-864
	основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
	дата государственной регистрации прекращения права:	
177.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	177.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:
	177.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020274:343, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 7 954 кв. м
		номер государственной регистрации:
	177.3.3. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:
	177.3.4. вид:	Запрещение сделок с имуществом, обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020274:343, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 7 954 кв. м
		номер государственной регистрации:
	178.1.	Вид объекта недвижимости:
Кадастровый номер:		50:23:0020274:351
Назначение объекта недвижимости:		для индивидуального жилищного строительства
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли населенных пунктов
Адрес:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, д. Старково, ул. Адильюхина, уч. 26
Площадь:		600 кв. м

185.2.	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоново, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	Площадь:	802 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-897
	основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.07.2013
	185.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
186.2.	186.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020274:296
	Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоново, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	Площадь:	1200 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-811
	основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
186.3.	186.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/058/2014-213
	186.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: обл. Московская, р-н Раменский, с/п Сафоново, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:296, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 200 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/50
	186.3.3. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/125/2012-092
	186.3.4. вид:	Запрещение сделок с имуществом, обл. Московская, р-н Раменский, с/п Сафоново, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:296, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 200 кв. м
	номер государственной регистрации:	50:23:0020274:296-50/001/2017-1
	187. 187.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020274:305

190.2.	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	Площадь:	1000 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-794
190.3.	основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
	дата государственной регистрации прекращения права:	21.08.2012
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
191.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020274:287
	Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажность не более 4 этажей
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	Площадь:	9842 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-802
	основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
191.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	191.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/058/2014-213
	191.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: обл. Московская, р-н Раменский, с/п Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:287, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 9 842 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/41
	191.3.3. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/125/2012-092
	191.3.4. вид:	Запрещение сделок с имуществом, обл. Московская, р-н Раменский, с/п Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:287, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 9 842 кв. м
	номер государственной регистрации:	50:23:0020274:287-50/001/2017-1
192.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020274:288
	Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажность не более 4 этажей
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов

192.2.	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	Площадь:	1107 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-803
	основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
192.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	192.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/058/2014-213
	192.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: обл. Московская, р-н Раменский, с/п Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020274:288, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 107 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/51
	192.3.3. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/125/2012-092
	192.3.4. вид:	Запрещение сделок с имуществом, обл. Московская, р-н Раменский, с/п Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020274:288, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 107 кв. м
	номер государственной регистрации:	50:23:0020274:288-50/001/2017-1
193.	193.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020271:1230
	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:	2112 кв. м
	193.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-049
	основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	193.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	193.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский р-н, Сельское поселение Сафоновское, кад.№ 50:23:0020271:1230, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем, общая площадь 2 112 кв. м

		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/33
194.	194.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1216
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1975 кв. м
	194.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-066
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014 от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.07.2014
	194.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
195.	195.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1215
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	2084 кв. м
	195.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-068
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014 от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.07.2014
	195.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
196.	196.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1214
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1143 кв. м
	196.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-069
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014 от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	03.12.2015
	196.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
197.	197.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1275

197.2.	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:	1278 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-23/144/2014-014
	основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	197.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
198.	198.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020271:1200
	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:	1620 кв. м
	198.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-083
	основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014 от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	22.01.2016
	198.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
199.	199.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020271:1277
	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:	3119 кв. м
	199.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-23/144/2014-008
	основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	30.07.2014
	199.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
200.	200.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020271:1251
	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское

		Площадь:	1240 кв. м
	200.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-089
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	09.12.2015
	200.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
201	201.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1240
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	2125 кв. м
	201.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/134/2014-300
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	201.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	201.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, кад. № 50:23:0020271:1240, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем, общая площадь 2 125 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/37
202	202.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1295
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	17789 кв. м
	202.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/134/2014-304
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	202.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

	202.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, кал. № 50:23:0020271:1295, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем, общая площадь 17 789 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/46
203.	203.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1261
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1518 кв. м
	203.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/134/2014-305
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.07.2014
	203.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
204.	204.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1297
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1446 кв. м
	204.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/134/2014-307
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	29.07.2014
	204.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
205.	205.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1264
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1782 кв. м
	205.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/133/2014-445
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.07.2014

		номер государственной регистрации:	50-50-23/135/2014-312
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации	13.11.2015
		прекращения права:	
	212.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
213.	213.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1192
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1314 кв. м
	213.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/135/2014-316
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации	
		прекращения права:	
	213.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
214.	214.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1193
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1305 кв. м
	214.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/135/2014-315
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации	18.09.2014
		прекращения права:	
	214.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
215.	215.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1162
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1613 кв. м
	215.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/137/2014-108
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации	22.07.2014
		прекращения права:	
	215.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
216.	216.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок

216.2.	Вид права, доля в праве:	Кадастровый номер:	50:23:0020271:1191
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1322 кв. м
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/135/2014-317
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.07.2014
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
217.2.	Вид объекта недвижимости:	Кадастровый номер:	50:23:0020274:318
		Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1201 кв. м
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-833
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
217.3.	Вид:	217.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/058/2014-213
		217.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:318, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 201 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/48
		217.3.3. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/125/2012-092
		217.3.4. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:318, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 201 кв. м
		номер государственной регистрации:	50:23:0020274:318-50/001/2017-1
		218.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок

221.2.	Адрес:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, д. Старково, ул. Кожедуба, участок 3
	Площадь:		1200 кв. м
	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		26.06.2012
	номер государственной регистрации:		50-50-23/040/2012-751
	основание государственной регистрации:		Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
	дата государственной регистрации прекращения права:		08.08.2012
	221.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
	222. 222.1. Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
	Кадастровый номер:		50:23:0020274:255
222.2.	Назначение объекта недвижимости:		для индивидуального жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли населенных пунктов
	Адрес:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	Площадь:		700 кв. м
	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		26.06.2012
	номер государственной регистрации:		50-50-23/040/2012-770
	основание государственной регистрации:		Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
	дата государственной регистрации прекращения права:		17.09.2012
	222.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
223. 223.1.	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
	Кадастровый номер:		50:23:0020274:310
	Назначение объекта недвижимости:		под многоквартирные жилые дома с этажность не более 4 этажей
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли населенных пунктов
	Адрес:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	Площадь:		1201 кв. м
	223.2. Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		26.06.2012
	номер государственной регистрации:		50-50-23/040/2012-825
	основание государственной регистрации:		Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
	дата государственной регистрации прекращения права:		
223.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	223.3.1. вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:		50-50-23/058/2014-213
	223.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:310, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 201 кв. м	

		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/49
223.3.3.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-23/125/2012-092	
223.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020274:310, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 201 кв. м	
	номер государственной регистрации:	50:23:0020274:310-50/001/2017-1	
224.224.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
	Кадастровый номер:	50:23:0020274:328	
	Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала	
	Площадь:	1493 кв. м	
224.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	26.06.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-849	
	основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
224.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
224.3.1.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-23/058/2014-213	
224.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020274:328, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 493 кв. м	
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/19	
224.3.3.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-23/125/2012-092	
224.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020274:328, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 493 кв. м	
	номер государственной регистрации:	50:23:0020274:328-50/001/2017-1	
225.225.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
	Кадастровый номер:	50:23:0020274:336	
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	

235.2.	Кадастровый номер:	50:23:0020274:270
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	Площадь:	1200 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-785
	основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №13
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.07.2013
235.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
236.236.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020274:272
	Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажность не более 4 этажей
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	Площадь:	1202 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-787
	основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №13
	дата государственной регистрации прекращения права:	
236.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
236.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/058/2014-213
236.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:272, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 202 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/40
236.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/125/2012-092
236.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:272, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 202 кв. м
	номер государственной регистрации:	50:23:0020274:272-50/001/2017-1

237.	237.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:276
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, деревня Старково, улица Илюшина, участок 7
		Площадь:	1000 кв. м
	237.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-791
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	21.08.2012
	237.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
238.	238.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:291
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, д. Старково, ул. Чкалова, уч. 4
		Площадь:	1201 кв. м
	238.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-806
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.07.2015
	238.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
239.	239.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1189
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1118 кв. м
	239.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/135/2014-319
		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	24.12.2015
	239.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
240.	240.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1239
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения

240.2.	Адрес:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:		2124 кв. м
	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		16.07.2014
	номер государственной регистрации:		50-50-23/143/2014-035
	основание государственной регистрации:		Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:		
240.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
240.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский р-н, Сельское поселение Сафоновское, кад. № 50-23:0020271:1239, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем, общая площадь 2 124 кв. м	
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/36	
241.	241.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1299
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1569 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
241.2.		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-034
		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	06.11.2014
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
242.	242.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1226
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1925 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
242.2.		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-053
		основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

242.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский р-н. Сельское поселение Сафоновское, кад. № 50:23:0020271:1226, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем, общая площадь 1 925 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/31
243. 243.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020271:1224
	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:	1911 кв. м
243.2.	Вид права, долг в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-058
	основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
243.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	243.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский р-н. Сельское поселение Сафоновское, кад. № 50:23:0020271:1224, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем, общая площадь 1 911 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/29
244. 244.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020271:1220
	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:	1746 кв. м
244.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-062
	основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	29.12.2015
244.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
245. 245.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020271:1272
	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения

		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1267 кв. м
278.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-866
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.11.2014
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
279.	279.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:356
		Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажность не более 4 этажей
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1670 кв. м
	279.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-877
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	279.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		279.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/058/2014-213
		279.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:356. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 670 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/15
		279.3.3. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/125/2012-092
		279.3.4. вид:	Запрещение сделок с имуществом, обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:356, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 670 кв. м
		номер государственной регистрации:	50:23:0020274:356-50/001/2017-2
280.	280.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:360
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства

287.		основание государственной регистрации:	Протокол №2 общего собрания учредителей (участников) Общества с ограниченной ответственностью "КОНСТАНТА" от 10.01.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	25.12.2008
	286.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	287.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1237
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	2125 кв. м
	287.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-038
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	287.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		287.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский р-н, Сельское поселение Сафоновское, кад. № 50:23:0020271:1237, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем, общая площадь 2 125 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/35
288.	288.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1229
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	2019 кв. м
	288.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-050
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	26.01.2016
	288.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
289.	289.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1227
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1942 кв. м

292.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
293.	293.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1241
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	2462 кв. м
293.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	16.07.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-23/134/2014-301	
	основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014	
	дата государственной регистрации прекращения права:	30.12.2015	
293.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
294.	294.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1263
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1444 кв. м
294.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	16.07.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-23/134/2014-303	
	основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
294.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
295.	295.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0000000:147348
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	8867 кв. м
295.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	16.07.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-23/140/2014-314	
	основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
295.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

295.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, кад. № 50:23:0000000:147348, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем, общая площадь 8 867 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/24
296.	296.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0000000:147340
	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:	2398 кв. м
	296.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-23/144/2014-063
	основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	30.07.2014
	296.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
297.	297.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020271:1296
	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:	7263 кв. м
	297.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-23/134/2014-306
	основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	297.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
297.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, кад. № 50:23:0020271:1296, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем, общая площадь 7 263 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/45
298.	298.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020271:1281
	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения

305.2.	Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	Площадь:	66936 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-907
	основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
	дата государственной регистрации прекращения права:	20.04.2017
	305.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
306.306.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0000000:147339
	Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
	Площадь:	1881 кв. м
	306.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-022
	основание государственной регистрации:	Решение №6/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	16.07.2014
	306.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
307.307.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0020271:821
	Назначение объекта недвижимости:	Для ведения сельскохозяйственного производства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Раменский, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
	Площадь:	47368 кв. м
	307.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.01.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-23/004/2013-038
	основание государственной регистрации:	Протокол внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Константа" от 30.11.2012 №18; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 30.11.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	307.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

	307.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом. Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020271:821, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 47 368 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6034/43
308.	308.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:321
		Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажностью не более 4 этажей
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1400 кв. м
	308.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-836
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	05.06.2015
	308.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
309.	309.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:251
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1200 кв. м
	309.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-766
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	06.03.2013
	309.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
310.	310.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:293
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства (2.1)
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, д. Старково, ул. Чкалова, уч. 6
		Площадь:	1200 кв. м
	310.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-808

		дата государственной регистрации прекращения права:	15.06.2015
313.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
314.	314.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:355
		Назначение объекта недвижимости:	под многоквартирные жилые дома с этажность не более 4 этажей
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1357 кв. м
314.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-876
		основание государственной регистрации:	Протокол общего внеочередного собрания участников ООО "КОНСТАНТА" от 09.06.2012 №15
		дата государственной регистрации прекращения права:	
314.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	314.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/058/2014-213
	314.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:355, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 357 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/16
	314.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/125/2012-092
	314.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020274:355, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 357 кв. м
		номер государственной регистрации:	50:23:0020274:355-50/001/2017-1
315.	315.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020274:358
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
		Площадь:	1191 кв. м
	315.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-23/040/2012-879

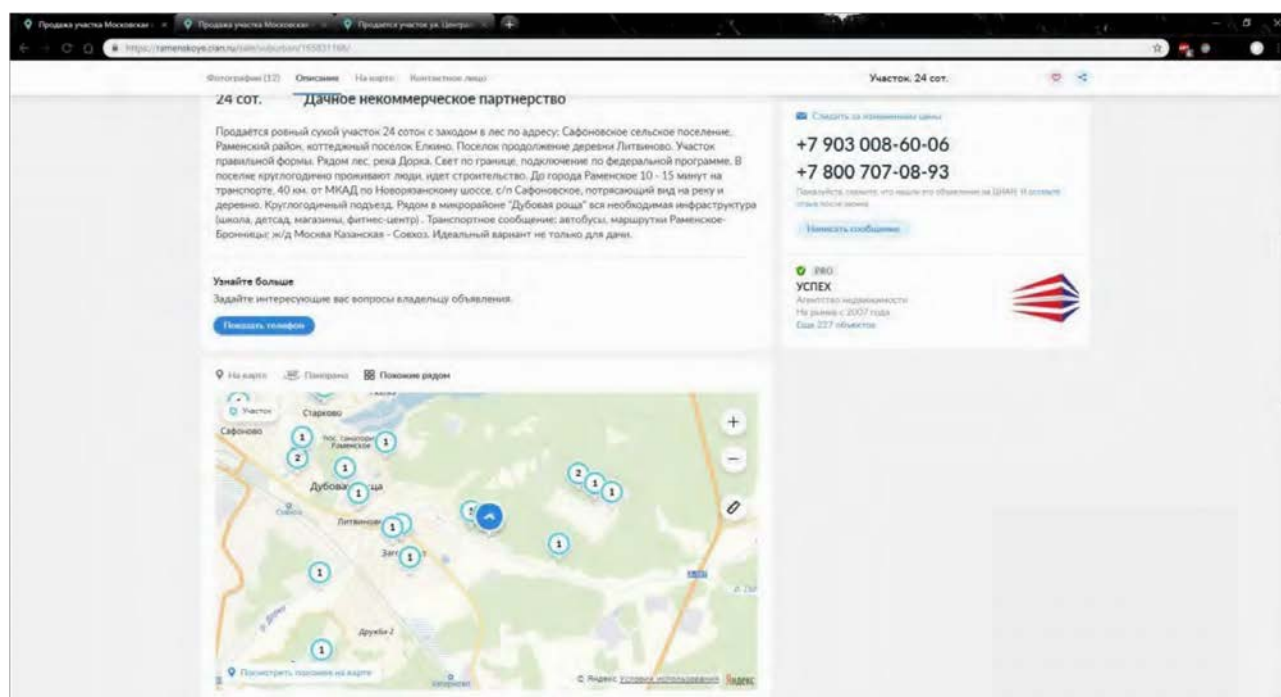
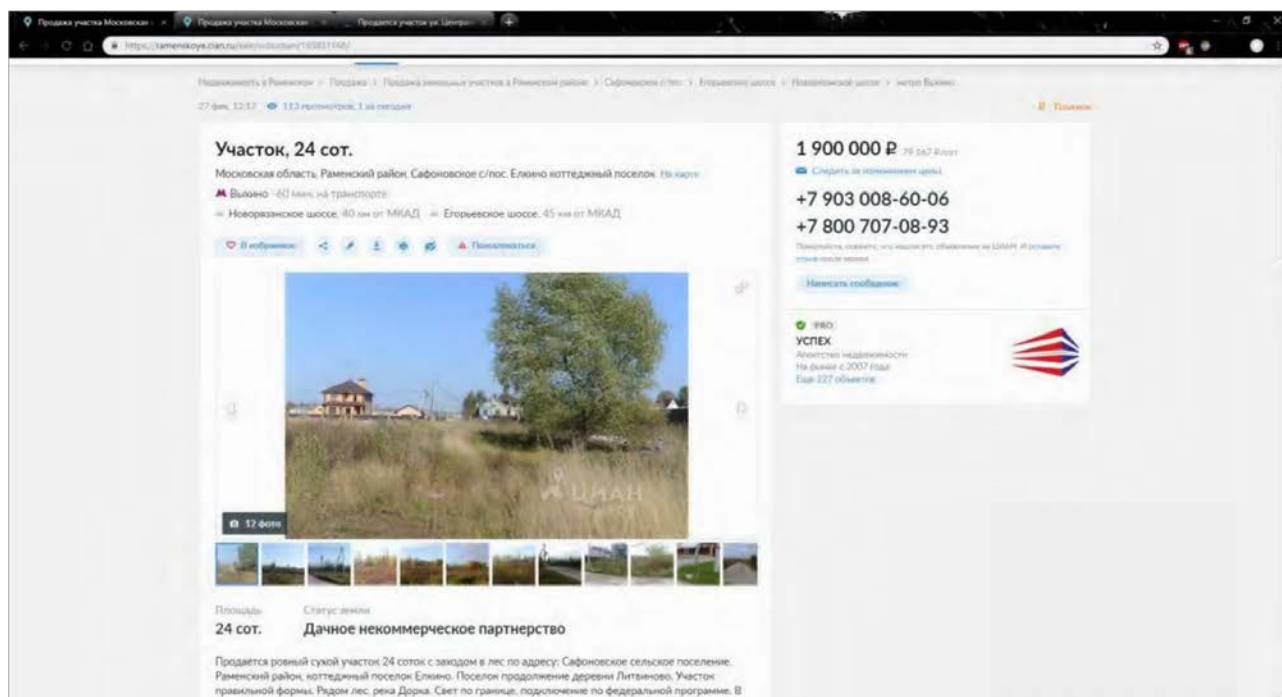
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	26.02.2016
	328.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
329.	329.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1231
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	2149 кв. м
	329.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-047
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	329.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	329.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский р-н, Сельское поселение Сафоновское, кал. № 50:23:0020271:1231, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем, общая площадь 2 149 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-6054/34
330.	330.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1212
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1321 кв. м
	330.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-23/143/2014-071
		основание государственной регистрации:	Решение №б/н о разделе земельного участка от 24.06.2014 от 24.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.07.2014
	330.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
331.	331.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020271:1203
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское
		Площадь:	1054 кв. м

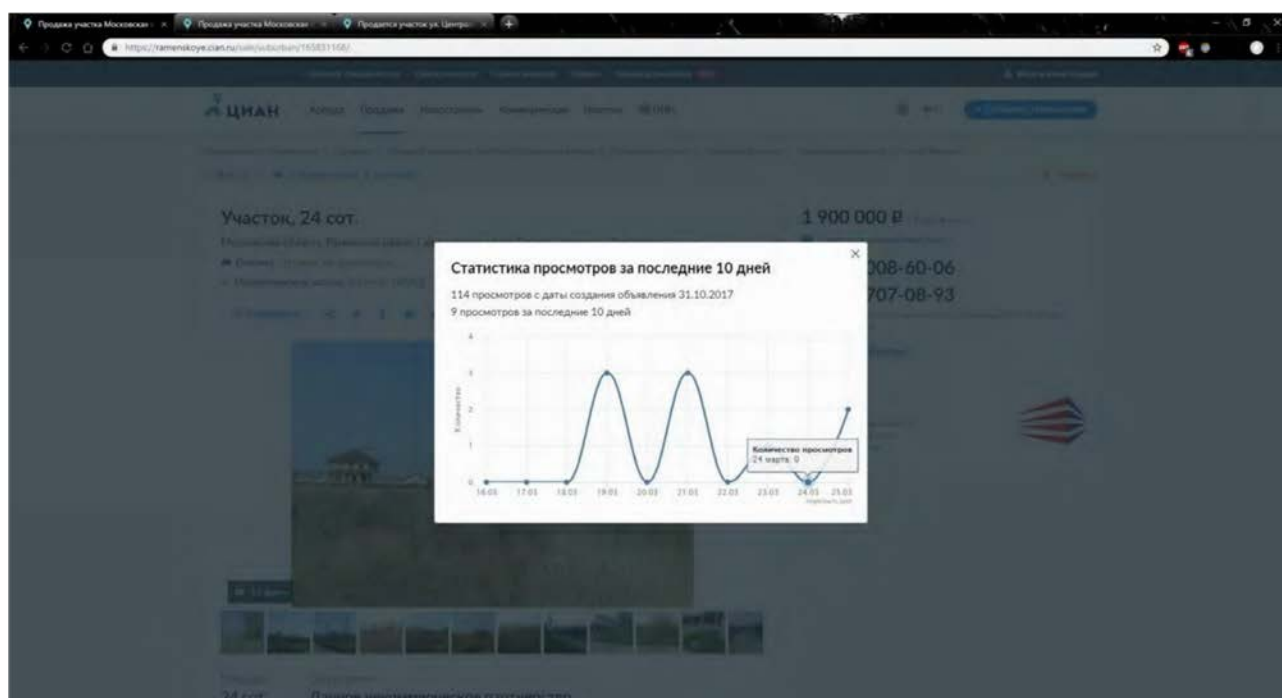
Приложение №2

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Объекты-аналоги для сравнительного подхода при расчете стоимости № 1

Аналог № 1





Аналог № 2

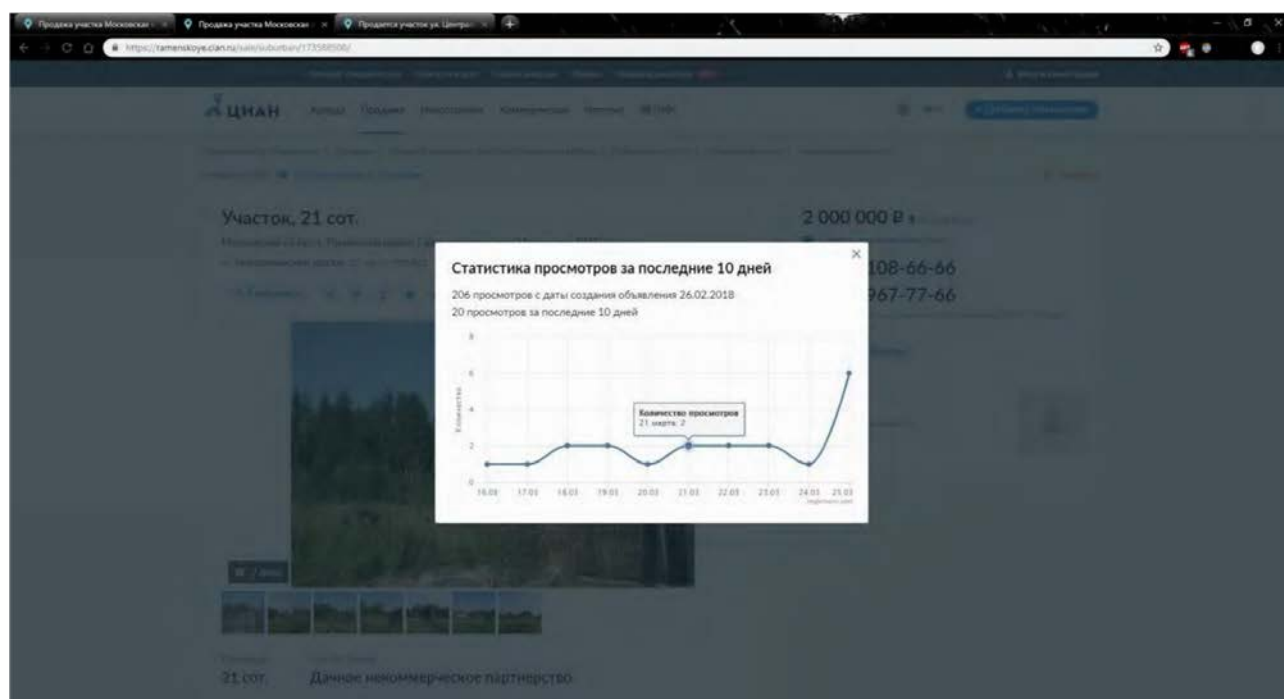
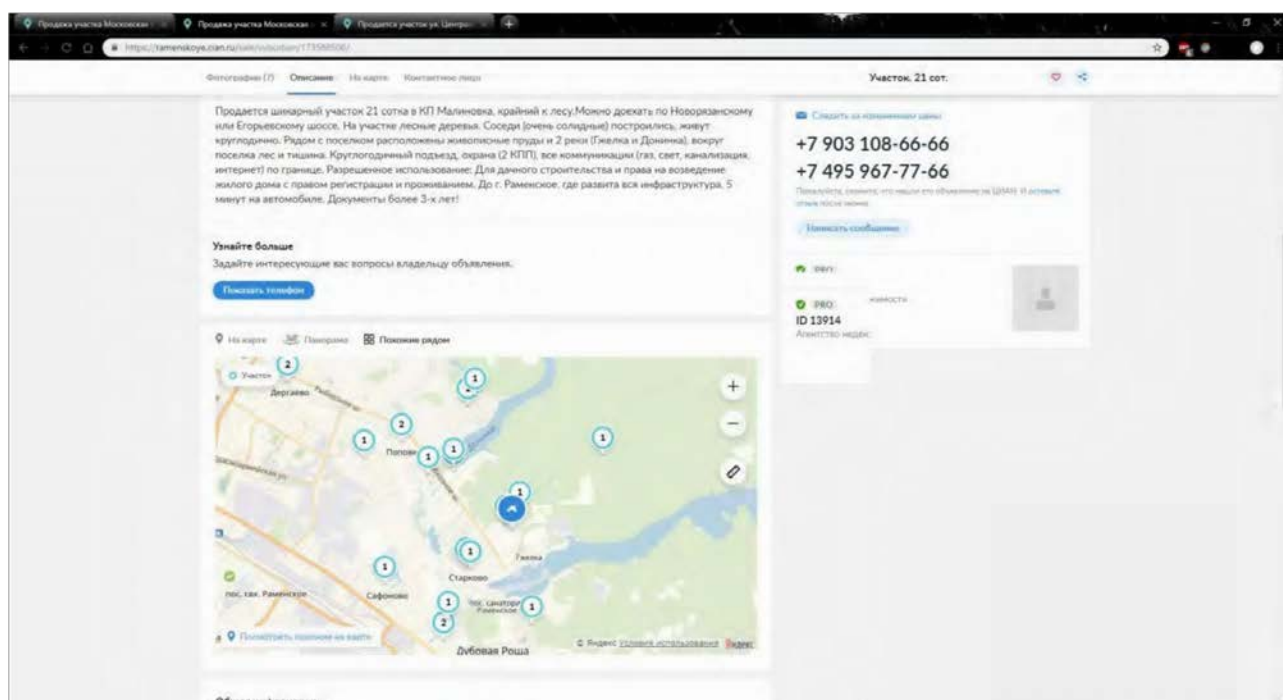
The screenshot shows a real estate listing on the ЦИАН website for a plot of land (Участок, 21 сот.) in the Ramenskoye district of Moscow. The price is 2,000,000 RUB. The listing includes contact information: +7 903 108-66-66 and +7 495 967-77-66. The plot is located near the Novorossiysk highway and the Malinovsky DNT. The listing also includes a photo of the plot and a description of the land.

Участок, 21 сот.
 Московская область, Раменский район, Сафоновское с/пос, Малиновка ДНТ, 11а кадастр:
 Новоросси́йское шоссе, 35 км от МКАД — Егорьевское шоссе, 42 км от МКАД

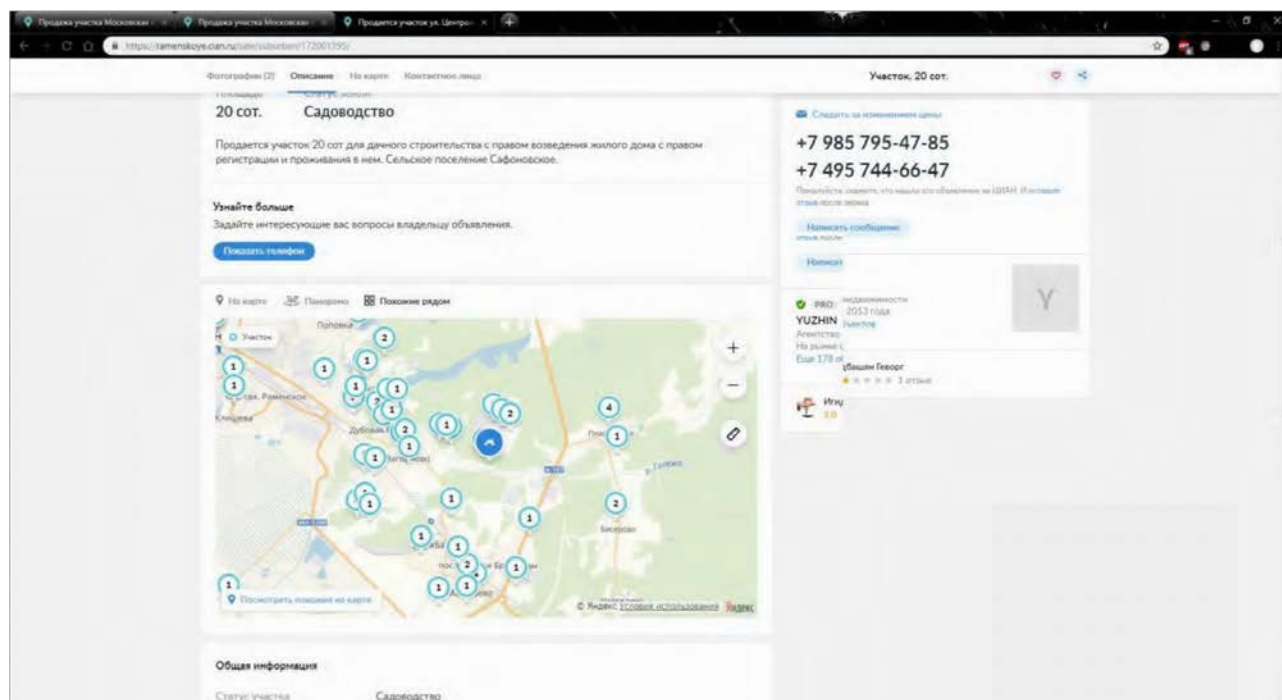
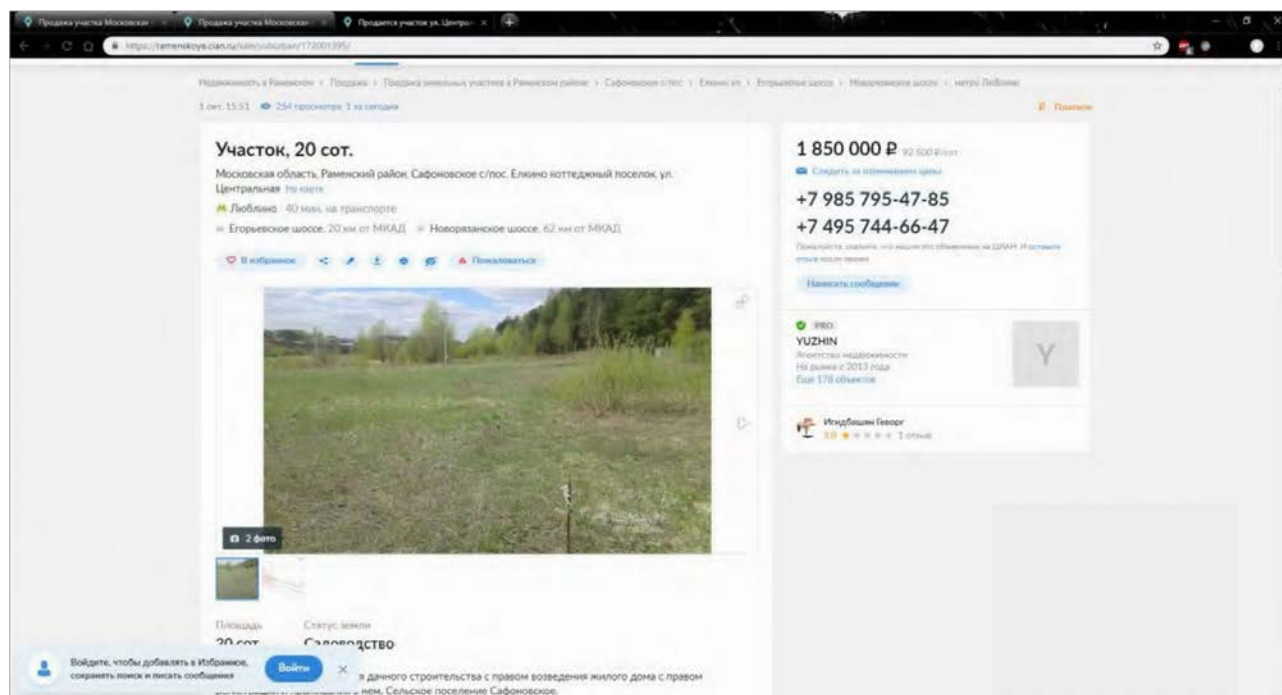
2 000 000 Р + 16 238 Р в год
 +7 903 108-66-66
 +7 495 967-77-66

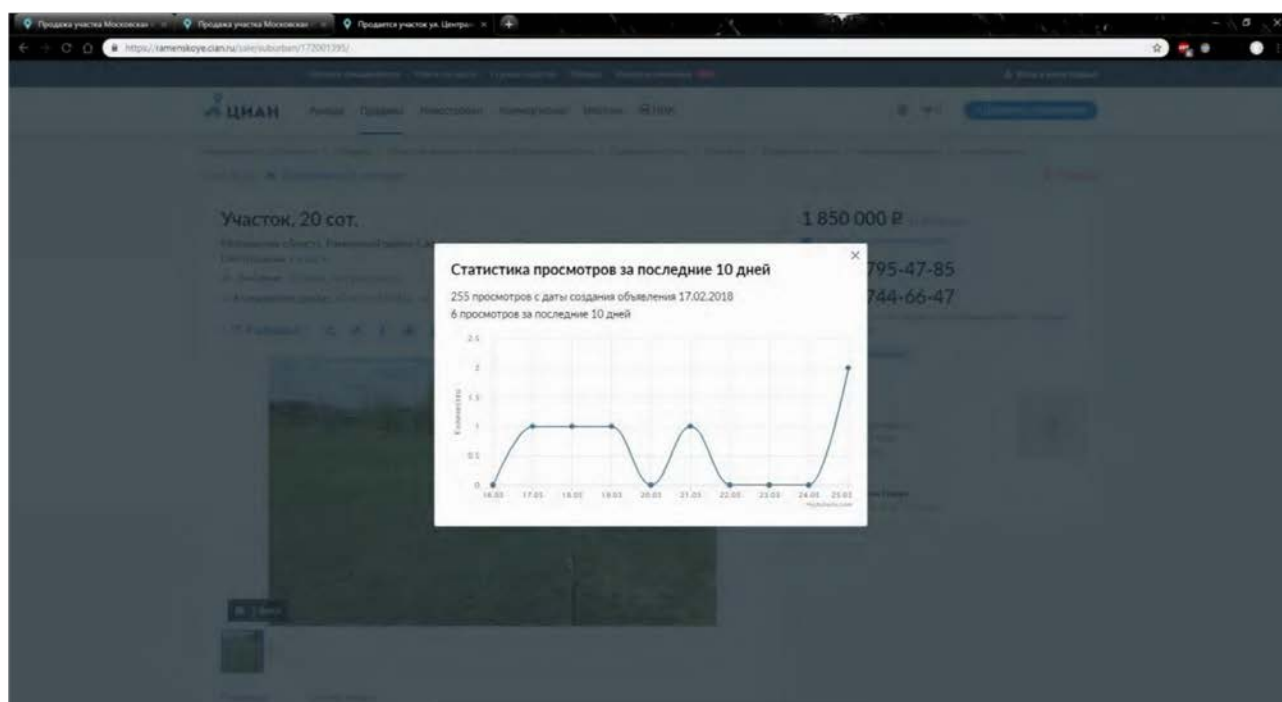
Площадь: 21 сот.
 Статус земли: Дачное некоммерческое партнерство

Продается шикарный участок 21 сота в КП Малиновка, крайний к лесу. Можно доехать по Новоросси́йскому или Егорьевскому шоссе. На участке лесные деревья. Соседи (очень солидные) построились, живут круглогодично. Рядом с поселком расположены живописные пруды и 2 реки (Гжелга и Донинка), вокруг поселка лес и тишина. Круглогодичный подъезд, охрана (2 КПП), все коммуникации (газ, свет, канализация, интернет) по поселку. Развитая инфраструктура: Пляж, детские игровые площадки и пляжа на водоем.



Аналог № 3





Объекты-аналоги для сравнительного подхода при расчете стоимости № 2

Аналог № 1

Участок 2.55 га (СНТ, ДНП)

№ 903215595, размещено 21 марта в 14:34 → 9630 (+7)

2 500 000 Р

8 916 033-69-92

Написать сообщение

Строительная организация
Агентство
На Авито с января 2017

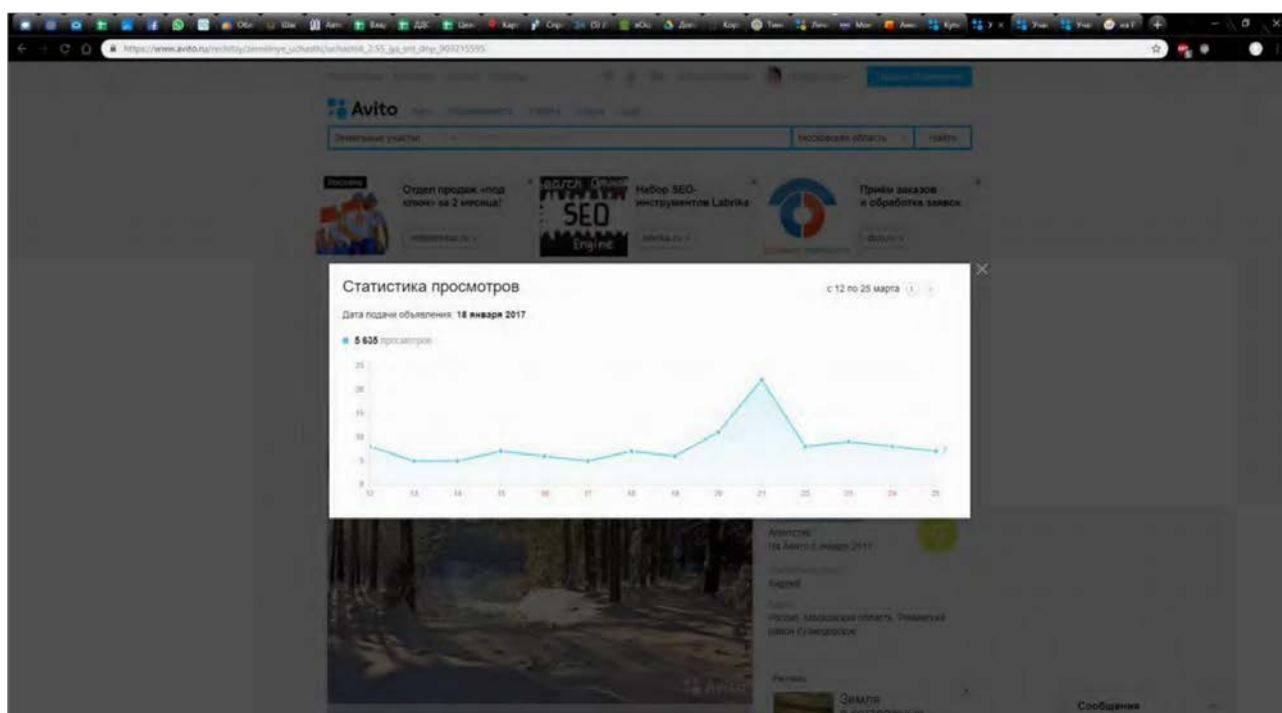
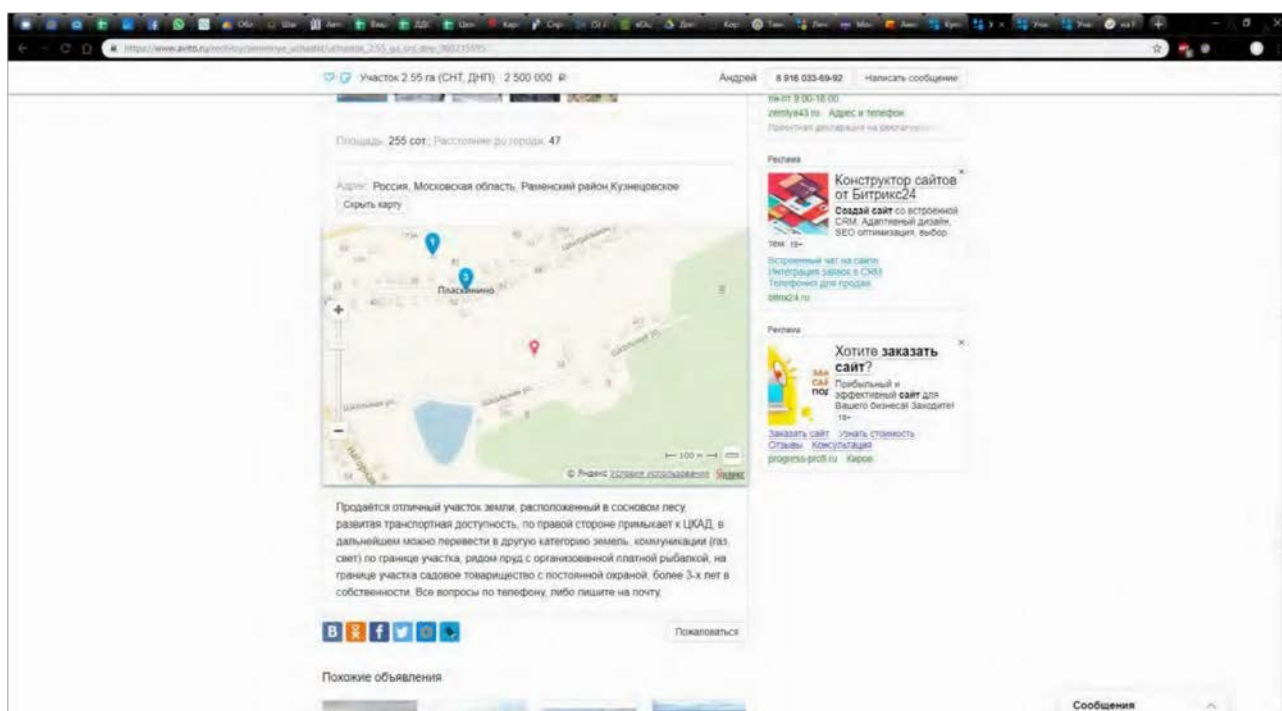
Контактное лицо
Андрей

Адрес: Россия, Московская область, Раменский район Кузнецовское

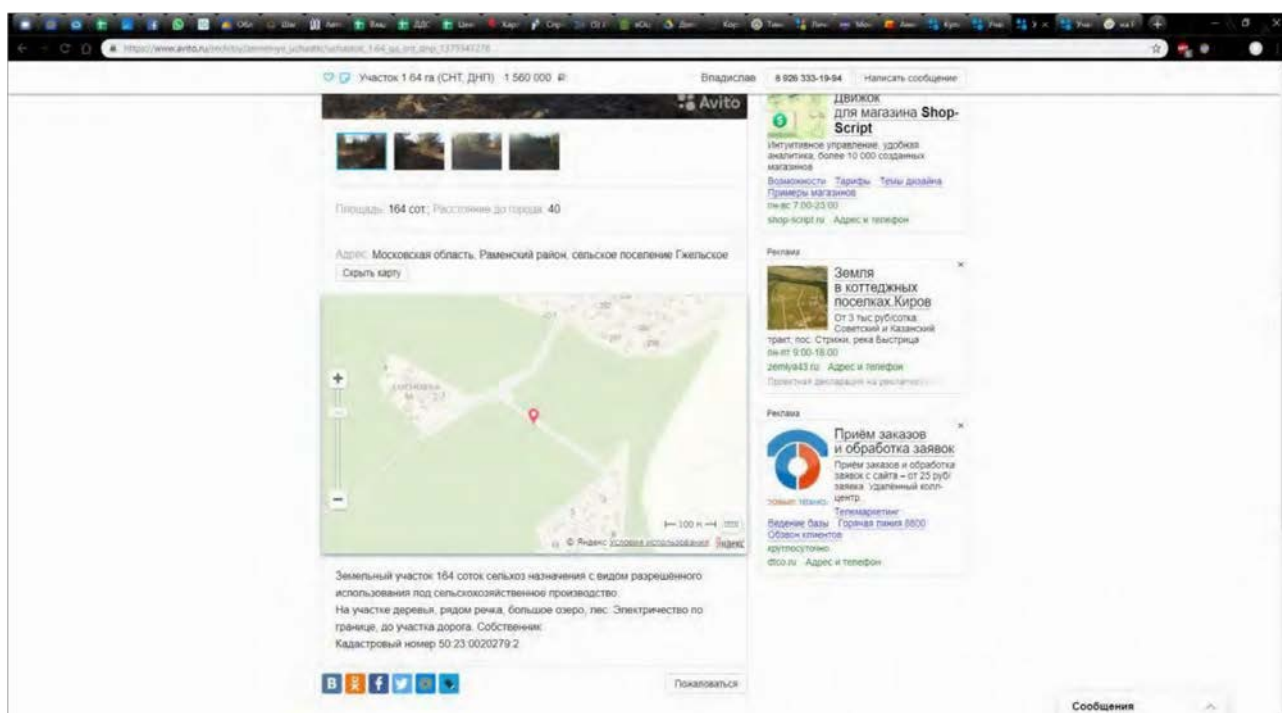
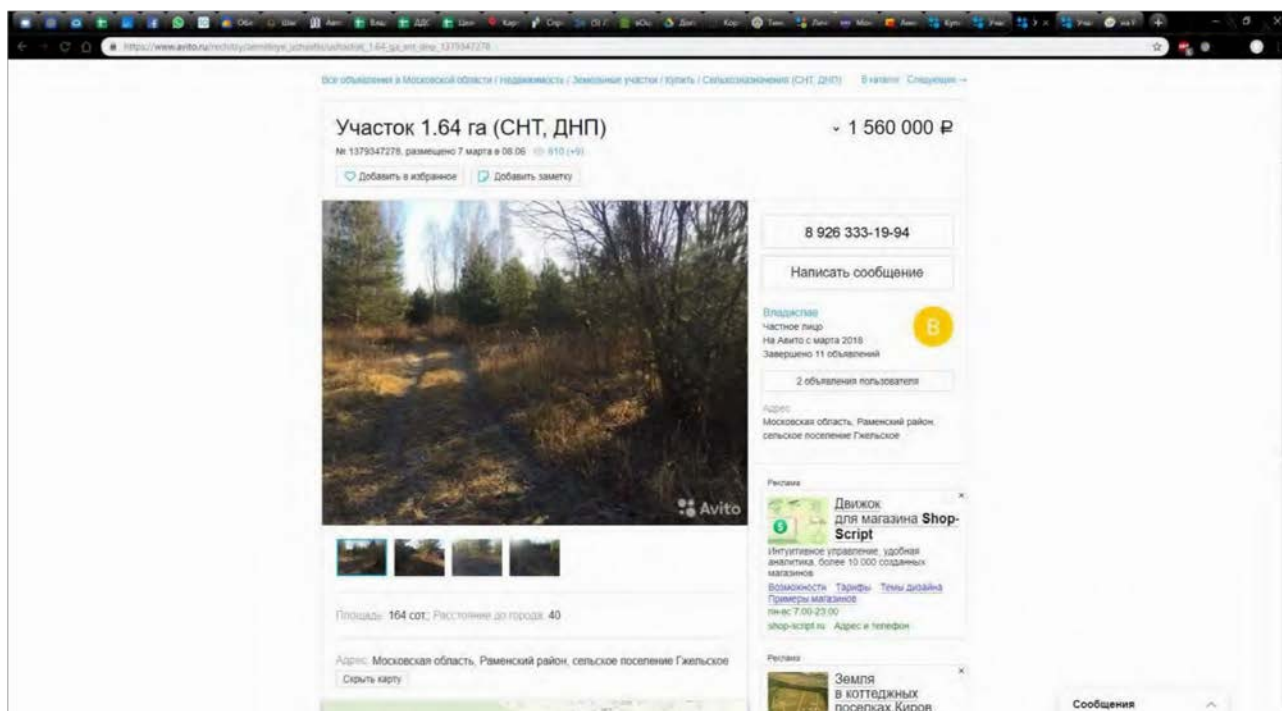
Площадь: 255 сот; Расстояние до города: 47

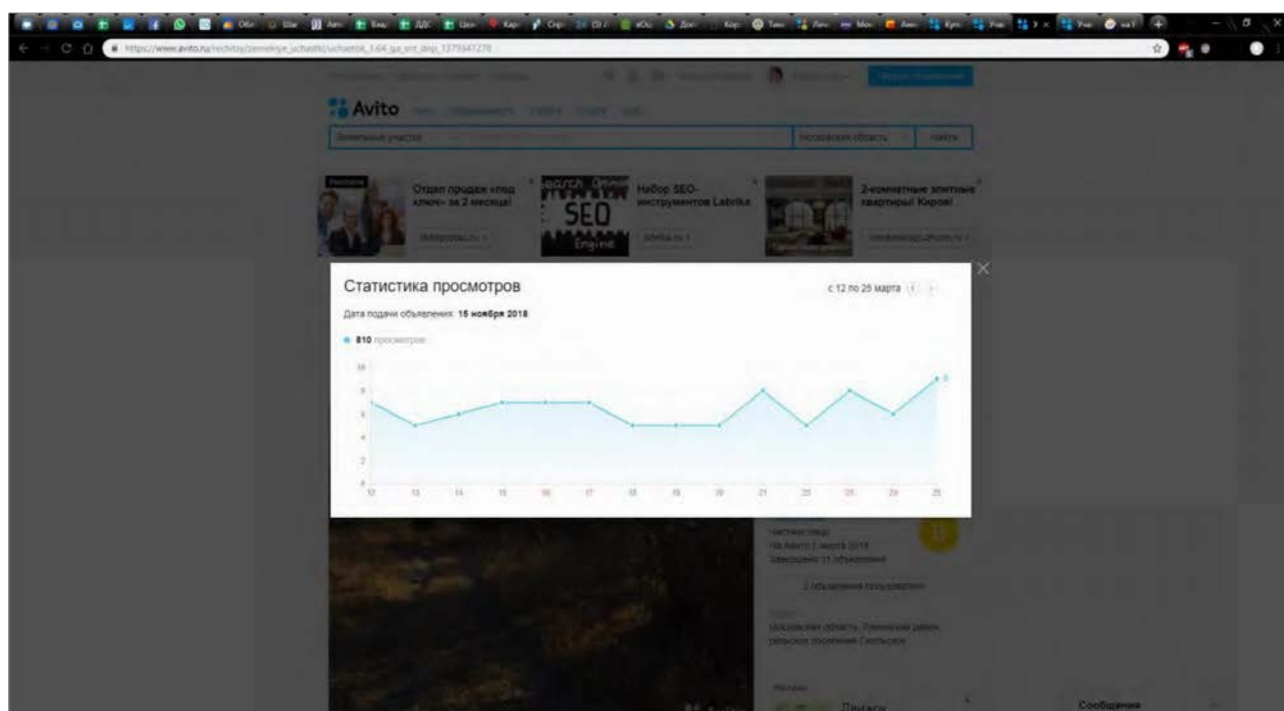
Адрес: Россия, Московская область, Раменский район Кузнецовское

Скрыть карту



Аналог № 2





Аналог № 3

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) / В каталоге / Сравнение

Участок 5 га (СНТ, ДНП) - 4 500 000 Р

№ 786446010, размещено 4 марта в 17:40 | 112 (+8)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

Площадь: 500 сот; Расстояние до города: 40

Адрес: Московская область, Раменское [Скрыть карту](#)

8 925 507-73-06

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Участки от собственников
Агентство
На Avito с января 2012
Завершено 6 объявлений

65 объявлений пользователя

Сопутствующие люди:
Александр Сергеевич
Адрес: Московская область, Раменское

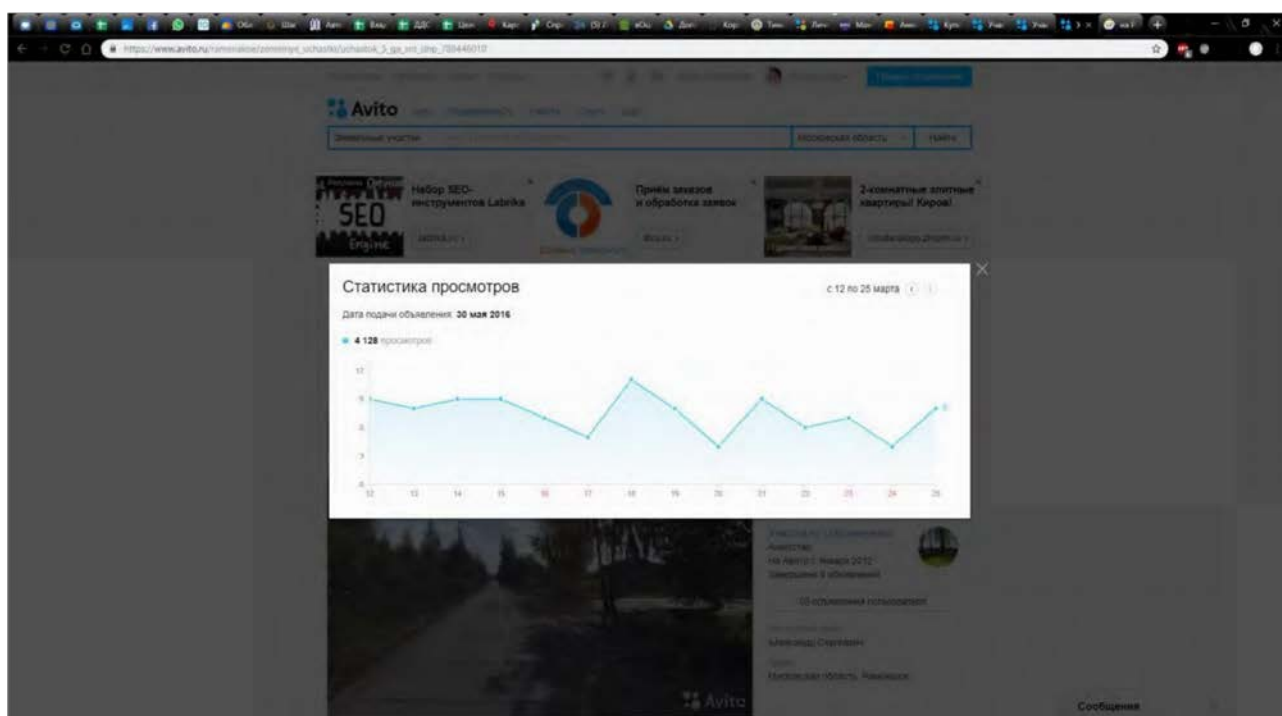
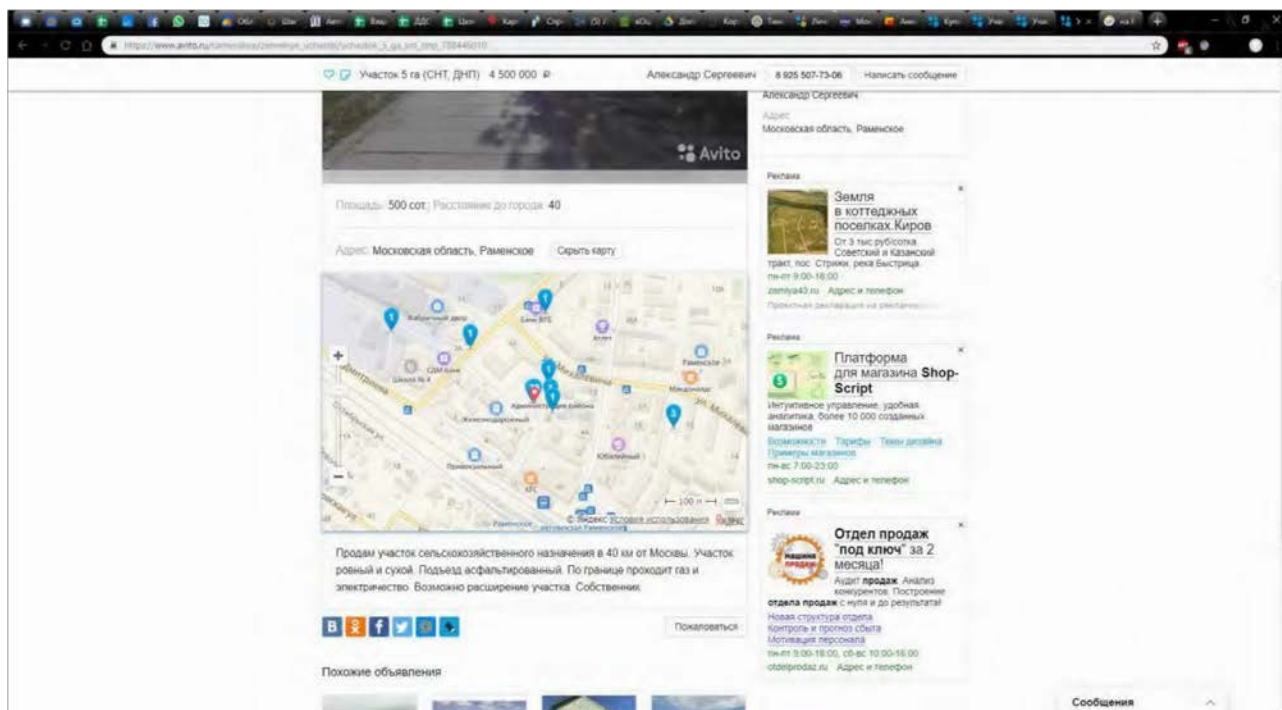
Реклама

Земля в коттеджных поселках Киров
От 3 тыс рублей/сот
Советский и Юзовский
тракт, пос. Стрижи, река Быстрая
вент 9.00-18.00
getpuz44.ru Адрес и телефон
Прямая дисконция на расчёт!!!

Реклама

Платформа для магазина Shop

[Сообщения](#)



Объекты-аналоги для сравнительного подхода при расчете стоимости № 3

Аналог № 1

Участок 9 сот. (ИЖС) 1 557 000 ₽

Адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Сафоновское, деревня Стариково

Агентство недвижимости TERRA предлагает Вашему вниманию земельный участок площадью 9 соток в деревне Стариково по улице Савицкого.

Высокий, сухой участок, правильной формы размерами 22x41 м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Удобная транспортная доступность, курсирует общественный транспорт до жд станции Раменское 15 минут.

Близость развитой инфраструктуры города Раменское делает это предложение особенно интересным.

В непосредственной близости лес и каскад озер.

Коммуникации: электричество 15 кВт.

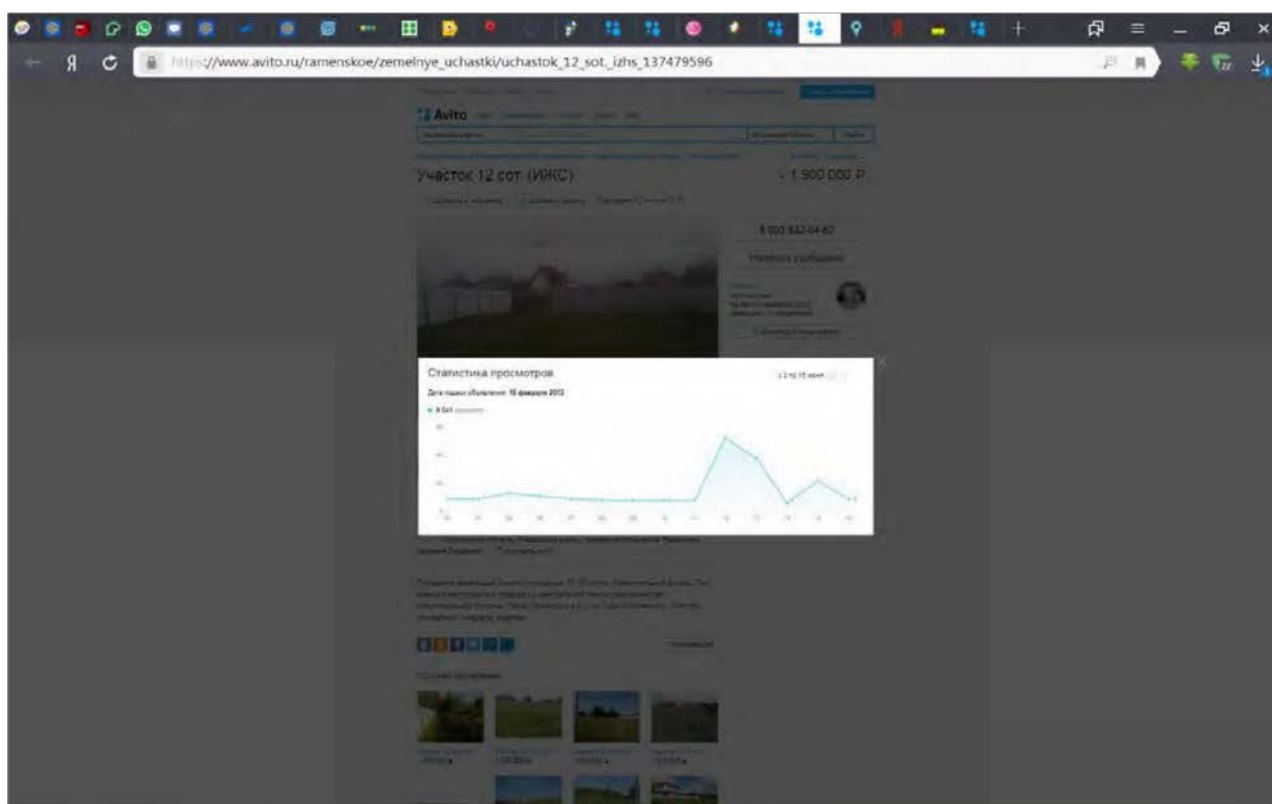
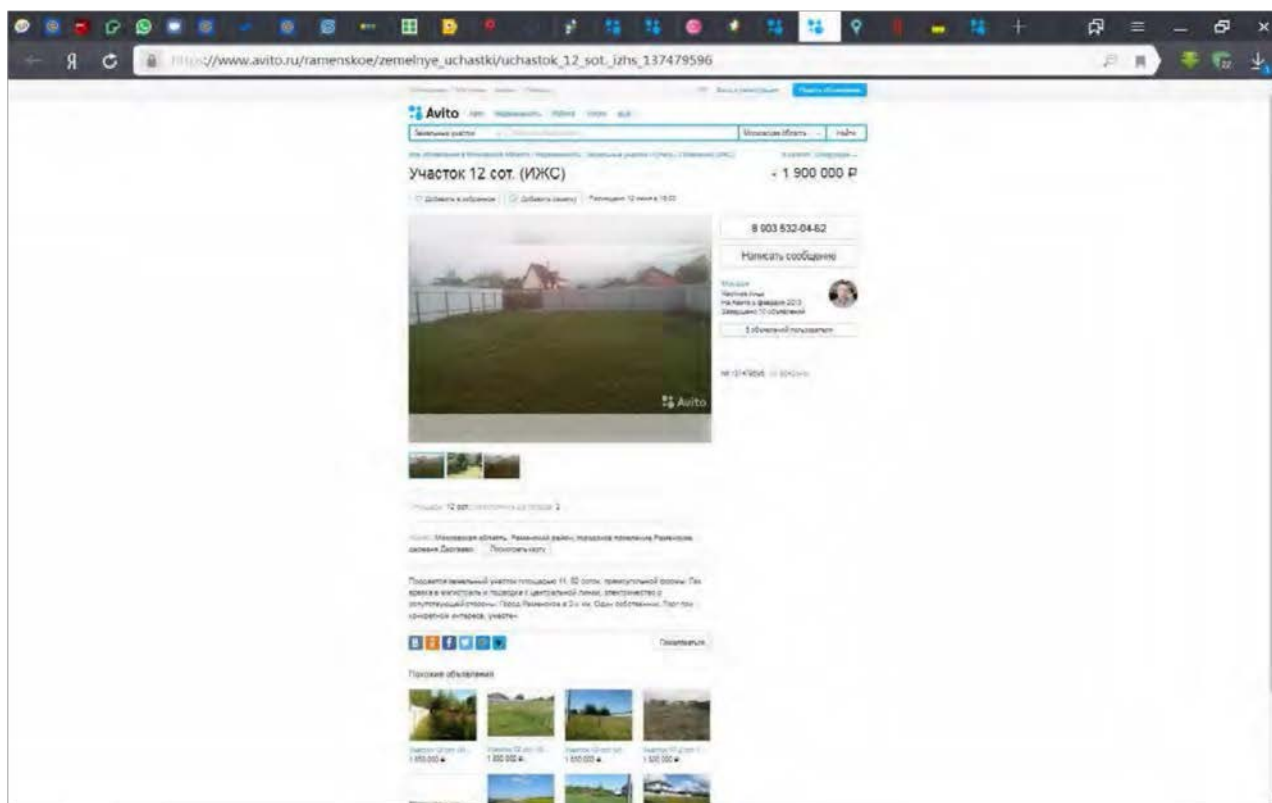
Самое выгодное предложение по цене.

Реклама: Успей списать долги свыше 3000! Киров. Без походов в суд. Без бумажной волокиты. Законно списать все долги и кредиты! Только без долгов! Звоните 9 00-18 00. Доставка р/р. От 500 - 2,0 км. ул. Карла Маркса, д. 127.

Реклама: Хотите заказать сайт? Закажите сайт - узнать стоимость. Отзывы. Анализируйте рейтинг про.р/у. Киров.



Аналог № 2



Аналог № 3

https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/187133554/

27 май, 12:23 299 просмотров 1 за сегодня

Участок, 18 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское с/пос, Спутник д/л ул. Гагарина.
19 На карте:
Новорезанское шоссе, 33 км от МКАД — Егорьевское шоссе, 41 км от МКАД

В избранное



4 фото

2 750 000 Р (132 778 руб/сот)
Скопировать и отправить другу
+7 985 412-82-16
СМС доставлены не будут, лучше позвонить
Позвонить продавцу, кто лучше объяснит на ЦИАН.36 всевозможные вопросы (звонок)

Написать объявлению

Рекв:
ID 7735482
Пополнить статистику

18 сот. **Дачное некоммерческое партнерство**
Площадь: 18 сот. Статус: Земельный

Егорьевское или Новорезанское шоссе рядом с г. Раменское, д.Полонки, ДНП Спутник, 35 км от МКАД. Земельный участок 1816 кв.м. Соседи с двух сторон все живут постоянно. Участок правильной формы. Электричество (15 кв кВт), магистральный газ по границе (подключение оплачено). Круглогодичный удобный подъезд, вывоз мусора, улицы освещены. Поселок охраняемый с хорошими подъездными путями. Тихая улица, рядом лес, озеро, в шаговой доступности мед/пункт, рядом автобусные остановки, школа, д/с, магазины. Очень удобное место для постоянного проживания семьи рядом с городом.

https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/187133554/

27 май, 12:23 299 просмотров 1 за сегодня

Участок, 18 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское с/пос, Спутник д/л ул. Гагарина.
19 На карте:
Новорезанское шоссе, 33 км от МКАД — Егорьевское шоссе, 41 км от МКАД

В избранное



4 фото

2 750 000 Р (132 778 руб/сот)
Скопировать и отправить другу
+7 985 412-82-16
СМС доставлены не будут, лучше позвонить
Позвонить продавцу, кто лучше объяснит на ЦИАН.36 всевозможные вопросы (звонок)

Написать объявлению

Рекв:
ID 7735482
Пополнить статистику

18 сот. **Дачное некоммерческое партнерство**
Площадь: 18 сот. Статус: Земельный

Егорьевское или Новорезанское шоссе рядом с г. Раменское, д.Полонки, ДНП Спутник, 35 км от МКАД. Земельный участок 1816 кв.м. Соседи с двух сторон все живут постоянно. Участок правильной формы. Электричество (15 кв кВт), магистральный газ по границе (подключение оплачено). Круглогодичный удобный подъезд, вывоз мусора, улицы освещены. Поселок охраняемый с хорошими подъездными путями. Тихая улица, рядом лес, озеро, в шаговой доступности мед/пункт, рядом автобусные остановки, школа, д/с, магазины. Очень удобное место для постоянного проживания семьи рядом с городом.

Статистика просмотров за последние 10 дней

300 просмотров с даты создания объявления 24.05.2018
9 просмотров за последние 10 дней



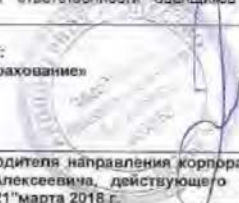
Дата	Просмотры
7.05	2
8.05	0
9.05	0
10.05	1
11.05	1
12.05	1
13.05	2
14.05	0
15.05	0
16.05	2

Приложение №3

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20530/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г.Москва		23 ноября 2018 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б ИНН 7713055834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 301018102000000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Чумин Максим Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 320702720402	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 23 ноября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 22 ноября 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 500.00 (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 30 ноября 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 23 ноября 2018 г. по 22 ноября 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 23 ноября 2018 г. по 22 ноября 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	

Исп.: Кушнир О.В. +74957680999 #5435

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиняемый третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
Чумин Максим Владимирович	АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный
Исп. Кушнир О.В. «74957880999»#5435

Исп.: Кушнир О.В. «74957880999»#5435

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20498/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		1 сентября 2019 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «ПрофЭкс» 101000, город Москва, улица Маросейка, дом 6-8 строение 1, помещение 50 ИНН: 7743044307	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 сентября 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 августа 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 000,00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 20 сентября 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 сентября 2019 г. по 31 августа 2020 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 сентября 2019 г. по 31 августа 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435
 1 сентября 2019 г.

	которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th><th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </tbody> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ	Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ПрофЭкс»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
в лице Генерального директора Душкиной Людмилы Васильевны, действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от 21 марта 2018 г.								

Договор (Первичный/Пропонгация) - Первичный
Исп. Кушнир О.В. +74957880999 #5435

Исп. Кушнир О.В. +74957880999 #5435







Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosocvet.ru, mail@srosocvet.ru

Выписка № 13096

**из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Чумин Максим Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 03.10.2016 года за
регистрационным номером № 2129**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03.10.2016 г.

Дата составления выписки 03.10.2016 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009212-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чумину Максиму Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 2018 г. - АО «Оценки» № 20-02-06/002 ЭИС-РФ, ТП № 100, Тел.: +7(495) 126-47-42, www.oценки.рф