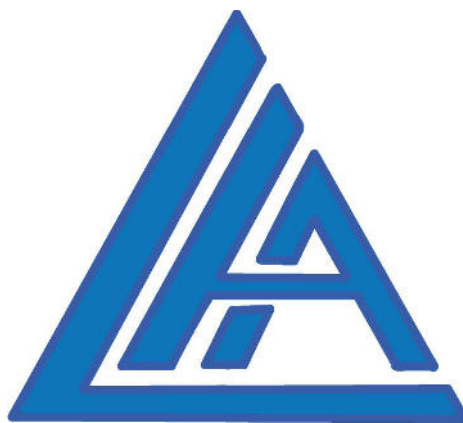


***ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит»***



***Отчет  
об оценке № 0408/18  
рыночной стоимости  
земельных участков, расположенных по адресу:  
Московская область, Одинцовский район, с/п  
Барвихинское, д. Раздоры, принадлежащих ООО  
«Барвиха Ленд» (ИНН 5032251990, ОГРН  
1125032004305).***

Москва, 2018



Общество с ограниченной ответственностью  
Аудиторско-оценочная компания

**«ЭйДи-Аудит»**

129164, г. Москва, проспект Мира 119, строение 619 Тел: 8 (926) 145-55-50 E-mail: info@daaudit.ru

Исх. № 0408/18

Конкурсному управляющему  
ООО «Барвиха Ленд»  
Неляпиной Т.А.

Уважаемая Татьяна Андреевна!

Согласно Договору № 1207/18 от 12.07.2018 г. ООО АК «ЭйДи-Аудит» оказало услугу по определению рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п. Барвихинское, вблизи д. Раздоры, принадлежащих ООО «Барвиха Ленд» (ИНН 5032251990, ОГРН 1125032004305).

Оценка объекта произведена по состоянию на 01.07.2018 г., отчет составлен 0408.2018г.

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что **рыночная стоимость** объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

**890 067 000 руб.**

**(Восемьсот девяносто миллионов шестьдесят семь тысяч) руб., НДС не облагается**

| № п./п. | Кадастровый номер  | Общая площадь | Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается | Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается (прописью)        |
|---------|--------------------|---------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1       | 50:20:0010516:2    | 6056          | 153 045 000 р.                             | Сто пятьдесят три миллиона сорок пять тысяч                  |
| 2       | 50:20:0010516:1797 | 10460         | 265 275 000 р.                             | Двести шестьдесят пять миллионов двести семьдесят пять тысяч |
| 3       | 50:20:0010516:2692 | 9954          | 267 001 000 р.                             | Двести шестьдесят семь миллионов одна тысяча                 |
| 4       | 50:20:0010516:1798 | 7875          | 204 746 000 р.                             | Двести четыре миллиона семьсот сорок шесть тысяч             |

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в Отчете.

Отчет был составлен 03 августа 2018 года в соответствии с принципами нормативно-правовых документов:

- ✓ Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»;
- ✓ Гражданским кодекс РФ часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20 мая 2015 года;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №298 от 20 мая 2015 года;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №299 от 20 мая 2015 года,
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014г.
- ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой межрегиональной ассоциации «СМАО».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

**Генеральный директор**

**ООО АК «ЭйДи-Аудит»**



**Хириев А.Т.**

## Оглавление

|                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. Аннотация</b>                                                                                                                              | 6  |
| 1.1. Основные факты и выводы                                                                                                                     | 6  |
| 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки                                                               | 7  |
| 1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике                                                                                                   | 9  |
| 1.4. Термины и определения                                                                                                                       | 10 |
| 1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности                                                                                                | 12 |
| 1.6. Перечень использованных данных и источники их получения                                                                                     | 13 |
| 1.7. Заявление о соответствии                                                                                                                    | 13 |
| 1.8. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки                                                         | 15 |
| 1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки                                                                              | 18 |
| <b>2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b> | 18 |
| 2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки                                            | 18 |
| 2.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки и влияющих на его стоимость                                | 18 |
| 2.3. Информация о текущем использовании объекта оценки                                                                                           | 20 |
| 2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки                                                                               | 21 |
| <b>3. Анализ рынка</b>                                                                                                                           | 22 |
| 3.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе                                                     | 22 |
| 3.3. Обзор рынка земельных участков Московской области                                                                                           | 25 |
| 3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится объект оценки      | 27 |
| 3.5. Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость объектов оценки                                                           | 28 |
| <b>4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки</b>                                                                              | 30 |
| <b>5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке</b>                    | 33 |

|                                                                                                                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1. Методология оценки Объекта оценки                                                                                                                                                                        | 33        |
| 5.2. Обоснование выбора подходов и методов                                                                                                                                                                    | 36        |
| 5.3. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом                                                                                                                                                             | 37        |
| 5.4. Согласование результатов оценки                                                                                                                                                                          | 53        |
| <b>6. Вывод итоговой стоимости объекта оценки</b>                                                                                                                                                             | <b>55</b> |
| <b>7. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на объект</b> | <b>56</b> |
| <b>8. Объекты-аналоги по продажам нежилых помещений</b>                                                                                                                                                       | <b>68</b> |
| <b>9. Документы по оценочной деятельности</b>                                                                                                                                                                 | <b>70</b> |

# 1. Аннотация

## 1.1. Основные факты и выводы

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки, являются земельные участки:

| № п./п. | Адрес                                                                       | Кадастровый номер  | Площадь, кв.м. | Категория земель/Разрешенное использование                  |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|-------------------------------------------------------------|
| 1       | Московская область, Одинцовский район, с/п. Барвихинское, д. Раздоры        | 50:20:0010516:2    | 6056           | Земли населенных пунктов/Под индивидуальную жилую застройку |
| 2       | Московская область, Одинцовский район, с/п. Барвихинское, вблизи д. Раздоры | 50:20:0010516:1797 | 10460          | Земли населенных пунктов/Под индивидуальную жилую застройку |
| 3       | Московская область, Одинцовский район, с/п. Барвихинское, вблизи д. Раздоры | 50:20:0010516:2692 | 9954           | Земли населенных пунктов/Под индивидуальную жилую застройку |
| 4       | Московская область, Одинцовский район, с/п. Барвихинское, вблизи д. Раздоры | 50:20:0010516:1798 | 7875           | Земли населенных пунктов/Под индивидуальную жилую застройку |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Правообладатель                              | ООО «Барвиха Ленд»                                                                                                                                                                                                                    |
| Балансовая стоимость, руб.                   | Нет данных                                                                                                                                                                                                                            |
| Информация о собственнике объекта оценки     | Общество с ограниченной ответственностью «Барвиха Ленд», местонахождение: 143025, Московская область, Одинцовский район, д. Сетунь Малая, д. 25, ИНН 5032251990 КПП 503201001, ОГРН 1125032004305, дата присвоения ОГРН 27.04.2012 г. |
| Сведения об обременениях и ограничениях прав | Ипотека                                                                                                                                                                                                                               |

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| № п./п. | Кадастровый номер  | Площадь, кв.м. | Результаты расчетов рыночной стоимости объектов оценки в рамках используемых подходов |                  |                  |
|---------|--------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|         |                    |                | Сравнительный подход                                                                  | Затратный подход | Доходный подход  |
| 1       | 50:20:0010516:2    | 6056           | 153 045 383 р.                                                                        | Не использовался | Не использовался |
| 2       | 50:20:0010516:1797 | 10460          | 265 275 023 р.                                                                        | Не использовался | Не использовался |
| 3       | 50:20:0010516:2692 | 9954           | 267 000 980 р.                                                                        | Не использовался | Не использовался |
| 4       | 50:20:0010516:1798 | 7875           | 204 746 329 р.                                                                        | Не использовался | Не использовался |

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

| № п./п. | Кадастровый номер  | Общая площадь | Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается | Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается (прописью)        |
|---------|--------------------|---------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1       | 50:20:0010516:2    | 6056          | 153 045 000 р.                             | Сто пятьдесят три миллиона сорок пять тысяч                  |
| 2       | 50:20:0010516:1797 | 10460         | 265 275 000 р.                             | Двести шестьдесят пять миллионов двести семьдесят пять тысяч |
| 3       | 50:20:0010516:2692 | 9954          | 267 001 000 р.                             | Двести шестьдесят семь миллионов одна тысяча                 |
| 4       | 50:20:0010516:1798 | 7875          | 204 746 000 р.                             | Двести четыре миллиона семьсот сорок шесть тысяч             |

## 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

|                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |                |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|-------------------------------------------------------------|
| Объекты оценки                                                                                                                         | Земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п. Барвихинское, вблизи д. Раздоры                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                |                                                             |
|                                                                                                                                        | № п./п.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Кадастровый номер  | Площадь, кв.м. | Категория земель/Разрешенное использование                  |
|                                                                                                                                        | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 50:20:0010516:2    | 6056           | Земли населенных пунктов/Под индивидуальную жилую застройку |
|                                                                                                                                        | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 50:20:0010516:1797 | 10460          | Земли населенных пунктов/Под индивидуальную жилую застройку |
|                                                                                                                                        | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 50:20:0010516:2692 | 9954           | Земли населенных пунктов/Под индивидуальную жилую застройку |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)                           | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 50:20:0010516:1798 | 7875           | Земли населенных пунктов/Под индивидуальную жилую застройку |
|                                                                                                                                        | Земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п. Барвихинское, вблизи д. Раздоры                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                |                                                             |
|                                                                                                                                        | № п./п.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Кадастровый номер  | Площадь, кв.м. | Категория земель/Разрешенное использование                  |
|                                                                                                                                        | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 50:20:0010516:     | 6056           | Земли населенных пунктов/Под индивидуальную жилую застройку |
|                                                                                                                                        | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 50:20:0010516:1797 | 10460          | Земли населенных пунктов/Под индивидуальную жилую застройку |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 50:20:0010516:2692 | 9954           | Земли населенных пунктов/Под индивидуальную жилую застройку |
|                                                                                                                                        | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 50:20:0010516:1798 | 7875           | Земли населенных пунктов/Под индивидуальную жилую застройку |
|                                                                                                                                        | <p>1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости</p> <p>Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 06.04.2018 № 50/020/004/2018-113 .</p> <p>2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект</p> |                    |                |                                                             |

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                             | <p>недвижимости</p> <p>Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 06.04.2018 № 50/020/004/2018-116</p> <p>3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости</p> <p>Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 06.04.2018 № 50/020/004/2018-112</p> <p>3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости</p> <p>Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 06.04.2018 № 50/020/004/2018-115</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки                                                                               | Право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ограничения (обременения), в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки                                                          | Ипотека                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Вид определяемой стоимости                                                                                                                  | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Текущее использование объекта оценки                                                                                                        | Незастроенные земельные участки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Цель оценки                                                                                                                                 | Определение рыночной стоимости объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Предполагаемое использование результатов оценки                                                                                             | Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей продажи объекта оценки на торгах в ходе проведения конкурсного производства в отношении ООО «Барвиха Ленд»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки                                                                   | <p>1. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.</p> <p>2. Результаты оценки действительны в течение 6 мес. с даты составления отчета об оценке</p> <p>3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной указанной в Отчете стоимости.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка                                                                              | <p>1. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий и ограничений.</p> <p>2. Исполнитель не проводит специальную строительную и экологическую экспертизу оцениваемого объекта. Техническое состояние определяется Оценщиком на основании данных Заказчика и личного осмотра.</p> <p>3. Количественные показатели объекта оценки определяются на основании предоставленной Заказчиком технической документации.</p> <p>4. Финансово-экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки.</p> <p>5. Рыночная стоимость имеет вероятностный характер в силу различных факторов, а проводимые Оценщиками расчеты в связи с этим имеют погрешности. Тем не менее итоговая стоимость объекта оценки приводиться в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщиков не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки.</p> |
| Дата оценки                                                                                                                                 | 01.07.2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Дата отчета                                                                                                                                 | 04.08.2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации                                                                        | Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставлены Заказчиком на бумажных носителях в виде надлежащим образом заверенных копий в день заключения договора об оценке. |
| Возможные границы интервала                                                                                                                                                | Определение границ интервалов не предусмотрено                                                                                                                                           |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) | Отсутствует                                                                                                                                                                              |
| Срок проведения оценки                                                                                                                                                     | 12.07.2018 г. по 04.08.2018 г.                                                                                                                                                           |

### 1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Сведения о Заказчике оценки                                                                 | Общество с ограниченной ответственностью «Барвиха Ленд», местонахождение: 143025, Московская область, Одинцовский район, д. Сетунь Малая, д. 25, ИНН 5032251990 КПП 503201001, ОГРН 1125032004305, дата присвоения ОГРН 27.04.2012 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Основание проведения оценки                                                                 | Договор № 1207/18 от 12.07.2018 г. заключенные между ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит» и ООО «Барвиха Ленд»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Сведения об Исполнителе оценки                                                              | ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит»<br>Местонахождение: 129164, г. Москва, проспект Мира 119, строение 619<br>ИНН: 7717656310, КПП: 771701001<br>ОГРН: 1097746456158, дата присвоения ОГРН: 18.08.2009 г.<br>Расчетный счет: №40702810895000007002, в ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, ИНН 7744001497, КПП 775001001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Сведения об оценщиках                                                                       | Гаджимурадова Зумурат Мугажировна<br>Местонахождение: г. Москва<br>Действительный член саморегулируемой организации оценщиков «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (р/н 743 от 05.09.2007г.), местонахождение: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж, Тел.: +7 (495) 604-41-70, Факс: +7 (495) 604-41-69, электронная почта: info@smao.ru<br>Полис страхования гражданской ответственности оценщика Гаджимурадовой З.М. 7100 №0858181 от 23 июля 2018 г., срок страхования с 25.07.2018 по 24.07.2019 выданный ООО «Росгосстрах», страховая сумма – 15 000 000 руб.<br>Номер и дата выдачи диплома: Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №415335 от 06.04.2007 г., выданный Ставропольским государственным университетом по направлению «Оценка собственности» специализация «Оценка собственности предприятия (бизнеса)»<br>Стаж в оценочной деятельности: с 2006 года<br>Трудовой договор №0304/18 от 03.04.2018г., заключенный между ООО АК «ЭйДи-Аудит» и Гаджимурадовой З.М. |
| Сведения о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор                | ООО АК «ЭйДи-Аудит» (более подробно см. «Сведения об Исполнителе оценки»)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах | Прочие организации и специалисты в подготовке данного Отчета участия не принимали                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

#### 1.4. Термины и определения

**Активы** — то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

**Амортизация** — процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов.

**Арендопригодная площадь** – площадь объекта оценки пригодная для сдачи в аренду под определенное функциональное использование. Как правило, не включает в себя площади лестничных клеток, технических подполий и прочие подобные помещения. Критерии определения арендопригодной площади для разных типов помещений могут быть различны устанавливаются на основе анализа рынка аренды. В зависимости от условий аренды (в части оплаты охраны, коммунальных платежей, электроснабжения) арендопригодная площадь может отличаться в пределах одного здания.

**База оценки имущества** — вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

*Примечание.* База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

**Дата определения** стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. 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.

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Здания** — вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

**Земельный участок** — часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

**Износ основных фондов (средств)** — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

**Инвестиционная стоимость** - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

**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.

**Кадастровая стоимость** - это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Корректировка** представляет собой операцию (математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и аналогичными объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

**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.

**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.

**Объект недвижимости (недвижимость)** – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Основные средства** — это созданные общественным трудом потребительные стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально– вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемые продукцию и услуги.

**Отчет об оценке имущества** — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

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

**Первоначальная стоимость имущества** — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

**Процедура оценки имущества** — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

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

- ✓ 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

**Ставка (коэффициент) капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как соотношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

**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 N 2)».

**Улучшения** – это любые формы благоустройства земельного участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления.

**Элементами сравнения (ценообразующими факторами)** называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

### 1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

«Оценка недвижимости», утвержденные Советом Партнёрства СМАО (Протокол № 78 от «15» августа 2008г.)

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 СМАО является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Некоммерческого партнерства СМАО.

#### **1.6. Перечень использованных данных и источники их получения**

При составлении всех аналитических обзоров, содержащихся в настоящем отчете, были использованы данные Internet, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиками использовалась информация, полученная от Заказчика, рыночная информация, а также специализированные информационно-справочные издания.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком, приведен в Приложении к Отчету.

В процессе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки рассматривались информационно-аналитические данные Internet в частности:

- Центральный Банк России (ЦБР) <http://www.cbr.ru/>;
- Министерство экономического развития и торговли РФ <http://www.economy.gov.ru>;

Другие источники:

- [www.cian.ru](http://www.cian.ru)
- <https://domodedovo.cian.ru>
- <https://realty.yandex.ru>

Анализируя доступную информацию, необходимую для проведения оценки, по критериям достаточности и достоверности, Оценщик отмечает следующее.

Вся существенная для проведения оценки информация, включая данные об объекте оценки, а также рыночные и общеэкономические данные, получены из заслуживающих доверия источников, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и, следовательно, могут считаться достоверными.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволила в полной мере реализовать методы сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки. Оценщик отказался применения затратного и доходного подходов.

#### **1.7. Заявление о соответствии**

Подписавшие данный отчет оценщики (далее - Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.

- 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 отчете.
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:
  - Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
  - Международными стандартами оценки (МСО 1-4)
  - Федеральными стандартами оценки ФСО № 1-3, 7, 9;
  - Федеральными стандартами оценки ФСО № 1-3, 7, 9, 12;
  - Кодексом профессиональной этики и стандартов профессиональной деятельности в области оценки имущества Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в разделе 1.7. настоящего Отчета допущений и ограничительных условий
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.
- Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.
- Мы полностью полагались на информацию представленную клиентом, в частности касаясь правоустанавливающего статуса и описания объектов. Проверка технического состояния оцениваемых помещений нами не проводилась. Мы не проводили никаких замеров и полностью опирались на сведения о площади помещений, указанные в материалах, представленных нам клиентом. Мы исходили из того, что такие сведения являются верными. В случае если представленная информация является некорректной и не соответствует действительности, это существенным образом может повлиять на точность представленных результатов.
- Мы подтверждаем отсутствие конфликта интересов при осуществлении нами оценки.
- Рыночная стоимость предполагает типичные и существующие на рынке оцениваемого имущества сроки экспозиции и условия продажи.
- Рыночная стоимость не предполагает, что имущество продается «вынужденно» и в укороченный срок экспозиции.

Оценщик ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Гаджимурадова .З.М.

### **1.8. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

#### ***Допущения к составу работ по оценке и содержанию Отчета об оценке***

1. Работы по оценке включают:
  - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
  - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
  - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений;
  - подготовку письменного Отчета об оценке.
2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:
  - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
  - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
  - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя Отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета, примененные Оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований, идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности, проверить выполненные расчеты.
4. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.
5. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза объекта.
6. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

#### ***Допущения и ограничения к проведению оценки***

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

#### ***Допущения в отношении оцениваемых прав***

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

#### ***Допущения к источникам информации, использованным в отчете***

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
3. Большая часть существенной для оценки информации об объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объекте оценки и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.
4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.
6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

#### ***Допущения в отношении используемых методов расчета***

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчета.
2. При расчетах общей стоимости объекта сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости и имеющие значение в процессе её формирования.

#### ***Допущения и ограничивающие условия к результату оценки***

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

#### ***Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки***

1. Сумма денежного выражения ценности объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки и 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.
2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
  - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
  - суда, арбитражного или третейского суда;
  - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

### **1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление отчета об оценке.

## **2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

### **2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 06.04.2018 № 50/020/004/2018-113 .
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 06.04.2018 № 50/020/004/2018-116
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 06.04.2018 № 50/020/004/2018-112
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 06.04.2018 № 50/020/004/2018-115

### **2.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки и влияющих на его стоимость**

| Параметр                                                                               | Значение параметра                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки</b> |                                                                                                  |
| Имущественные права на Объект оценки                                                   | Общество с ограниченной ответственностью "Барвиха Ленд", ИНН: 5032251990, ОГРН: 1125032004305    |
| Существующие ограничения (обременения) права:                                          | ипотека в пользу ПАО Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528, ОГРН: 1027739019208 |
| <b>Физические свойства объекта оценки</b>                                              |                                                                                                  |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>                                                          | 6 056                                                                                            |
| Рельеф                                                                                 | ровный                                                                                           |
| Форма                                                                                  | прямоугольная                                                                                    |
| Коммуникации                                                                           | Электро-, водо-, теплоснабжение, канализация, газоснабжение по границе                           |
| Наличие улучшений                                                                      | свободный земельный участок                                                                      |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>                                                          | 10 460                                                                                           |
| Рельеф                                                                                 | ровный                                                                                           |
| Форма                                                                                  | прямоугольная                                                                                    |
| Коммуникации                                                                           | Электро-, водо-, теплоснабжение, канализация, газоснабжение по границе                           |
| Наличие улучшений                                                                      | свободный земельный участок                                                                      |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>                                                          | 9 954                                                                                            |
| Рельеф                                                                                 | ровный                                                                                           |
| Форма                                                                                  | прямоугольная                                                                                    |
| Коммуникации                                                                           | Электро-, водо-, теплоснабжение, канализация, газоснабжение по границе                           |
| Наличие улучшений                                                                      | свободный земельный участок                                                                      |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>                                                          | 7 875                                                                                            |
| Рельеф                                                                                 | ровный                                                                                           |
| Форма                                                                                  | прямоугольная                                                                                    |
| Коммуникации                                                                           | Электро-, водо-, теплоснабжение, канализация, газоснабжение по границе                           |
| Наличие улучшений                                                                      | свободный земельный участок                                                                      |
| <b>Характеристики местоположения и окружения</b>                                       |                                                                                                  |
| Адрес Объектов оценки                                                                  | Московская область, Одинцовский район, с/п. Барвихинское, вблизи д. Раздоры                      |
| Плотность застройки                                                                    | низкая                                                                                           |
| Тип застройки окружения                                                                | жилая застройка                                                                                  |
| Характеристика доступности                                                             | Доступность высокая, состояние дорожного покрытия хорошее                                        |
| Благоустройство территории                                                             | дорога с асфальтовым покрытием                                                                   |
| <b>Прочие характеристики Объектов оценки</b>                                           |                                                                                                  |
| <b>Земельный участок, площадью 6056 кв.м.</b>                                          |                                                                                                  |
| Кадастровый номер                                                                      | 50:20:0010516:2                                                                                  |
| Категория земель                                                                       | Земли населенных пунктов                                                                         |
| Разрешенное использование                                                              | Для индивидуальной жилой застройки                                                               |
| Текущее использование                                                                  | свободный земельный участок                                                                      |

|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кадастровая стоимость, руб.                                                                                                                                            | 41280542.32                                                                                                                                 |
| Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб.                                                                                                               | Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки |
| <b>Земельный участок, площадью 10460 кв.м.</b>                                                                                                                         |                                                                                                                                             |
| Кадастровый номер                                                                                                                                                      | 50:20:0010516:1797                                                                                                                          |
| Категория земель                                                                                                                                                       | Земли населенных пунктов                                                                                                                    |
| Разрешенное использование                                                                                                                                              | Для индивидуальной жилой застройки                                                                                                          |
| Текущее использование                                                                                                                                                  | свободный земельный участок                                                                                                                 |
| Кадастровая стоимость, руб.                                                                                                                                            | 71300276.20                                                                                                                                 |
| Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб.                                                                                                               | Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки |
| <b>Земельный участок, площадью 9954 кв.м.</b>                                                                                                                          |                                                                                                                                             |
| Кадастровый номер                                                                                                                                                      | 50:20:0010516:2692                                                                                                                          |
| Категория земель                                                                                                                                                       | Земли населенных пунктов                                                                                                                    |
| Разрешенное использование                                                                                                                                              | Для индивидуальной жилой застройки                                                                                                          |
| Текущее использование                                                                                                                                                  | свободный земельный участок                                                                                                                 |
| Кадастровая стоимость, руб.                                                                                                                                            | 67851142.38                                                                                                                                 |
| Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб.                                                                                                               | Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки |
| <b>Земельный участок, площадью 7875 кв.м.</b>                                                                                                                          |                                                                                                                                             |
| Кадастровый номер                                                                                                                                                      | 50:20:0010516:1798                                                                                                                          |
| Категория земель                                                                                                                                                       | Земли населенных пунктов                                                                                                                    |
| Разрешенное использование                                                                                                                                              | Для индивидуальной жилой застройки                                                                                                          |
| Текущее использование                                                                                                                                                  | свободный земельный участок                                                                                                                 |
| Кадастровая стоимость, руб.                                                                                                                                            | 53679701.25                                                                                                                                 |
| Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб.                                                                                                               | Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки |
| <b>Информация об износе Объекта оценки</b>                                                                                                                             |                                                                                                                                             |
| Не подвержен износу                                                                                                                                                    |                                                                                                                                             |
| <b>Информация об устареваниях Объекта оценки</b>                                                                                                                       |                                                                                                                                             |
| Не подвержен устареваниям                                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
| <b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b> |                                                                                                                                             |
| Объект оценки не имеет элементов                                                                                                                                       |                                                                                                                                             |
| <b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>                                                            |                                                                                                                                             |
| Не установлены                                                                                                                                                         |                                                                                                                                             |

### 2.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время объект не используется по назначению – свободный земельный участок

## 2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Объект оценки расположен в Одинцовском районе Московской области. Одинцовский район - муниципальное образование на западе Московской области России. Административный центр – город Одинцово.

Расположен на западе Московской области в границах лесопаркового пояса г. Москвы и занимает площадь 128 962,8 га (из них 35 331 га — земли сельскохозяйственного назначения, 57 906 га — земли лесного фонда). Одинцовский район граничит с г. Москвой, Ленинским, Наро-Фоминским, Рузским, Красногорским, Истринским районами. По территории района протекают река Москва, ее притоки Сетунька, Островня. Из полезных ископаемых в районе имеются месторождения глины и суглинков. Основное направление ветров — северо-западное, западное. Специфика расположения территории Одинцовского муниципального района в структуре столичного региона определяет преимущественно его природоохранные и рекреационные функции.

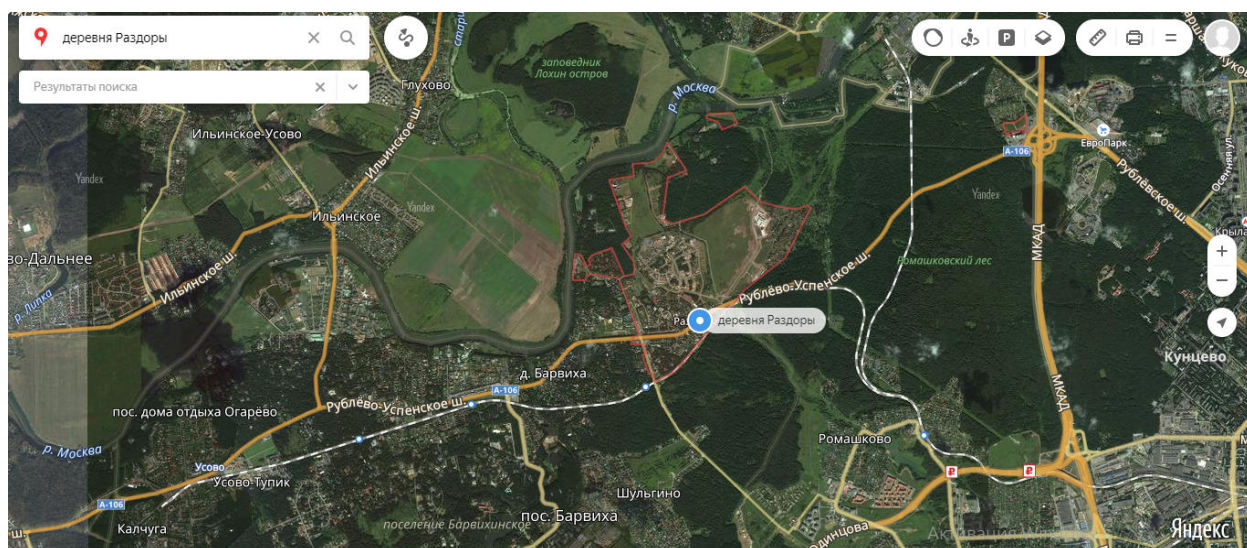
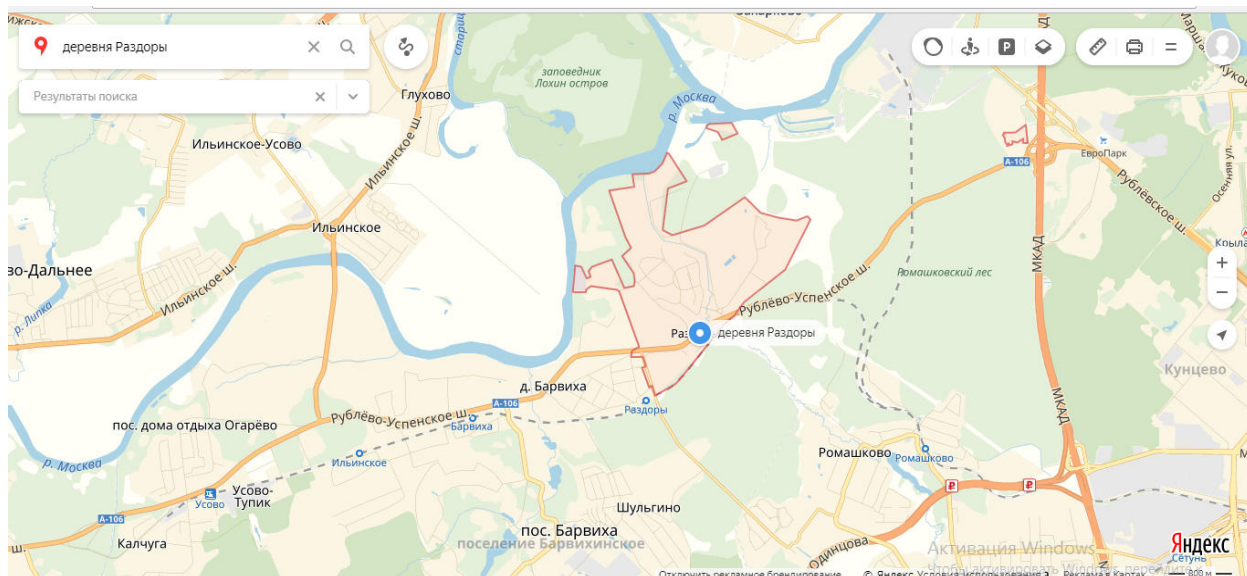
Центр района — г. Одинцово расположен в 24 км к западу от Москвы. Административно район включает в себя территории 7 городских и 9 сельских поселений, которые насчитывают 237 населенных пункта. Численность населения района по уточненным итогам Всероссийской переписи населения 2002 года составляет 286 132 человека, из которых 68 661 человек проживают в сельской местности. Городское население составляет 217 471 человек, из которых в г. Одинцово проживают 134,8 тыс. человек.

*Источник информации: <http://odin.ru/history/>.*

**Карта Одинцовского района**



*Вид со спутника*



### 3. Анализ рынка

#### 3.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе<sup>1</sup>

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, «базового+» и целевого.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

<sup>1</sup> <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71477706/>

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки «Юралс»: на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства.

В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант «базовый+» рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть «Юралс» до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования.

В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост

инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте «базовый+» величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта «базовый+» будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта «базовый+», но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия

бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

### 3.3. Обзор рынка земельных участков Московской области<sup>2</sup>

| ОПТОВЫЙ РЫНОК ЗЕМЛИ                                    |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| Основные показатели оптового рынка земли Подмосковья   |               |
| Индикатор                                              | Значение      |
| Объем предложения, тыс. га                             | 15,2 ↑ +1,5%  |
| Средний размер участка в экспозиции, га                | 26,16 ↓ -7%   |
| Средняя стоимость сотки земли                          |               |
| руб. за сотку                                          | 97 540 ↓ -12% |
| \$ за сотку                                            | 1 733 ↓ -5%   |
| ↑ или ↓ - изменение по сравнению с 4 кварталом 2016 г. |               |

На рынке оптовой земли в Подмосковье сохраняется стагнация, связанная с низкой девелоперской активностью.

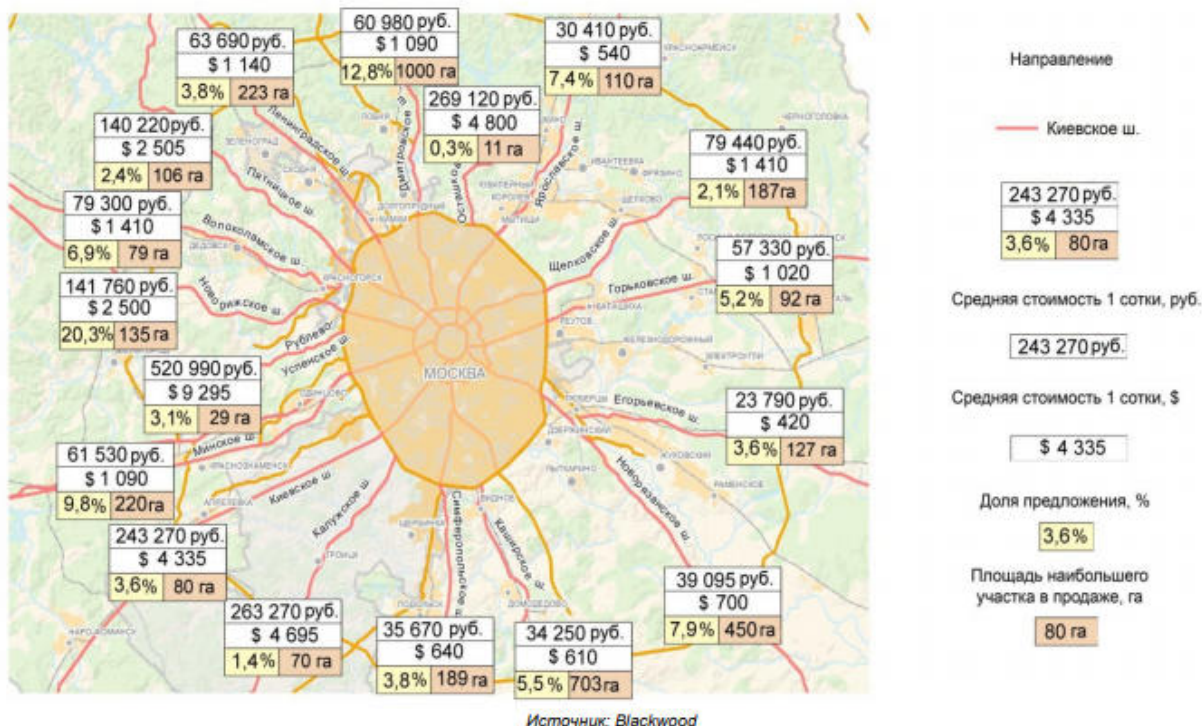
- Увеличение объема предложения на рынке оптовой земли по сравнению с итогом 2017 г. на 1,5% до 15,2 тыс. га.
- Спрос на рынке оптовых земель по-прежнему ограничен за счет малого количества компаний, готовых развивать новые девелоперские проекты в кризис.

- Дисбаланс спроса и предложения на оптовом рынке земли Новой Москвы и Московской области

Наиболее ликвидными остаются участки на расстоянии до 30 км от МКАД. • Продолжается поиск собственниками и девелоперами соинвесторов и компаний, занимающихся fee-девелопментом, для реализации новых проектов на земельных участках Подмосковья, что обусловлено отсутствием доступа к дешевым заемным средствам. • Снижение средней стоимости участков за счет ухода с рынка наиболее ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.

<sup>2</sup> [http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor\\_zagorodka\\_](http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_zagorodka_)

**Структура предложения земельных участков Подмоскovie по направлениям, средняя стоимость 1-ой сотки и наибольший по площади участок в продаже, март 2017 г.**



## Предложение

Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 1-го квартала 2018 г. оценивается на уровне 15,2 тыс. га, что на 1,5% больше показателя по итогам 2017 г. Более половины оптового предложения (50,8%) рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4-х направлениях: Новорижском (20%), Дмитровском (13%), Новорязанском (8%) и Минском (10%). Доля Ленинградского ш. снизилась до 4%, остальных направлений составляет менее 7%, за исключением Ярославского ш., доля которого составляет 7%. Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмоскovie: 39% участков приходятся на зону 31-80 км. Доля участков в зоне 16 - 30 км составляет 18%, а доля участков зоны 81- 100 км – 15%. Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмоскovie (за счет ухода наиболее дешевых и малых по площади участков) в 1-м квартале 2018 г. составил 26,16 га, уменьшившись на 7% по сравнению с аналогичным показателем 4-го квартала 2017 г. При этом за год показатель снизился на 60%. Подобная динамика связана с дроблением крупных земельных участков. Ценовая ситуация Основной объем предложения участков на оптовом рынке земли Подмоскovie в 1-м квартале 2018 г. экспонируется в рублях. Средняя стоимость 1-й сотки по итогам 1-го квартала 2018 г. составила \$1 733, при этом снижение относительно 4-го квартала 2017 г. составило 5%. Цены на участки в рублях за квартал также снизились: средняя цена на оптовые предложения в Подмоскovie по итогам 1-го квартала 2018 г. составила 97,5 тыс. руб. за сотку, снизившись на 12% по сравнению с показателем по итогам 2016 г. Лидером по стоимости 1-ой сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1-ой сотки составила 520,9 тыс. руб., при этом показатель за квартал снизился на 31% за счет снятия некоторых объектов. На втором месте - Осташковское ш. – 269,1 тыс. руб. (-7% к итогам 2016 г.) На третьем месте по стоимости сотки земли сохранилось Калужское ш. – 263,3 тыс. руб., при этом на Калужском направлении средний показатель за квартал увеличился на 7%. Средняя стоимость сотки земли Подмоскovie зависит от удаленности лотов от МКАД.

Так, средняя стоимость 1-й сотки земли в Ближнем Подмоскowie (удаленность до 15 км от МКАД) по итогам 1-го квартала 2018 г. составила 345,7 тыс. руб. Для отдельных предложений на рынке стоимость 1-ой сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает \$25-30 тыс. (1,4-4 млн. руб. за сотку). В Дальнем Подмоскowie (от 120 км) средняя стоимость 1-й сотки снизилась на 27% до 6 тыс. руб. При этом максимальная стоимость 1-ой сотки в данной зоне достигает 50 тыс. руб. на участки, расположенные вблизи «Большой воды»



### 3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится объект оценки

Предложения на продажу земельных участков в июле 2018 г. в Одинцовском районе :

Недвижимость в Одинцове > Продажа > Продажа земельных участков в Одинцовском районе > Барвихинское с/пос > д. Раздоры

**Купить земельный участок в коттеджном поселке Раздоры-2 в деревне Раздоры**

18 предложений отсортированы по умолчанию

На карте Список

**Участок, 22 сот.**  
ИЖС

87 409 280 ₽

ТROIKA ESTATE PRO

Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, д. Раздоры, Раздоры-2 кп

Участок с центральными коммуникациями в элитном поселке высочайшего уровня рядом с рекой и лесным массивом. О ПОСЕЛКЕ Элитный поселок "Раздоры" является одним из самых близких к столице на Рублево-Успенском направлении.

Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

**Участок, 18 сот.**

Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня, Раздоры-2 коттеджный поселок [На карте](#)

Рублево-Успенское шоссе, 4 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

**Ипотека**  
от 436 947 ₽/мес  
Предварительный расчет

Оставить заявку

**68 678 720 ₽** 3 815 484 ₽/сот.

Следить за изменением цены

Свободная продажа

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

сегодня, 10:22 394 просмотра, 9 за сегодня

**Участок, 22 сот.**

Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня, Раздоры-2 коттеджный поселок [На карте](#)

Рублево-Успенское шоссе, 4 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

**Ипотека**  
от 556 115 ₽/мес  
Предварительный расчет

Оставить заявку

**87 409 280 ₽** 3 973 149 ₽/сот.

Следить за изменением цены

Свободная продажа

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Премиум



**Участок, 50 сот.**

ИЖС

Московская область. Одинцовский район. Барвихинское с/пос. пос. Барвиха

На продажу предлагается лесной участок 50 соток в деревне Барвиха с возможностью увеличения площади до 1,2 гектара. Идеально подойдет для строительства объектов коммерческого назначения (спортивного клуба, досугового центра).

40 885 389 ₽

ID 364379

✓ PRO



**Участок, 22 сот.**

ИЖС

Московская область. Одинцовский район. Барвихинское с/пос. д. Раздоры, Раздоры-2 кп

Участок с центральными коммуникациями в элитном поселке высочайшего уровня рядом с рекой и лесным массивом. О ПОСЕЛКЕ Элитный поселок "Раздоры" является одним из самых близких к столице на Рублево-Успенском направлении.

88 060 839 ₽

TROIKA ESTATE

✓ PRO

+7 495 225-55-....

В избранное

вчера

Недвижимость в Одинцове > Продажа > Продажа земельных участков в Одинцовском районе > Барвихинское с/пос. > Рублево-Успенское шоссе

17 июл, 21:06 305 просмотров, 3 за сегодня

Р Платное

**Участок, 100 сот.**

Московская область. Одинцовский район. Барвихинское с/пос. Раздоры деревня [На карте](#)

Рублево-Успенское шоссе, 6 км от МКАД

В избранное

Покаловаться

**Тинькофф Банк**

Ипотека от 1 081 573 ₽/мес

Оставить заявку

**170 000 000 ₽** ↓ 1 700 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

Анализ цен на земельные участки в Одинцовском районе Московской области в границах с/п Барвихинское показал, что цены варьируются от 1,7 до 6 млн. за сотку.

### 3.5. Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость объектов оценки

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (элементов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой.

В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлтерские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

К ценообразующим факторам относятся:

- Имущественные права (передаваемые права)/ограничения (обременения) права

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды помещения. Право

аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

- Изменение цен во времени (дата предложения)

При сравнении продажи объектов во времени может наблюдаться изменение цен предложения в результате сезонных, циклических и экономических колебаний. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

- Условия продажи (скидка на торг)

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта представленного на рынке, является объем доступной информации.

- Назначение/текущее использование.

Данный параметр отражает назначение объекта, а именно разграничивает в рамках какого сегмента рынка конкурируют объекты недвижимости. С законодательной точки зрения не каждый сегмент рынка может быть без особых трудностей переведен из одного назначения в другое, этому должны способствовать такие параметры как: локальная среда, количественные и качественные характеристики и пр. В рамках одного сегмента рынка цена, как правило, колеблется в одном ценовом диапазоне.

- Местоположение

Местоположение объекта оказывает важную роль при формировании цены на рынке нежилых помещений. Местоположение является уникальным фактором, так как его нельзя изменить. Фактор местоположения характеризуется удаленностью объекта от центров деловой и торговой активности, близостью к социально-значимым объектам, объектам общественного отдыха и развлечений, определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к остановкам общественного транспорта, станциям метро, удаленностью и направлению от МКАД, в зависимости от назначения помещения.

- Площадь объекта

Данная корректировка применяется для учета разницы в размерах общей площади объектов оценки. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта, тем меньше его удельная цена (руб./м<sup>2</sup>) и этот объект менее ликвиден.

- Обеспеченность коммуникациями

В современных условиях развития рынка недвижимости, в зависимости от сегмента, состав коммуникаций имеет значительное влияние на формирование рыночной стоимости. Определяющими факторами является наличие или отсутствие электричества, отопления, водоснабжения и проч. В оцениваемом сегменте практически отсутствуют помещения, не подключенные к каким-либо коммуникациям.

- Статус населенного пункта

Формирование коллективных экспертных оценок территориальных коэффициентов, характеризующих зависимость цен предложений/арендных ставок недвижимости от статуса населенного пункта, основано на «планетарной модели» ценообразования земель и соответственно недвижимости. Суть этой модели состоит в том, что цены

недвижимости в районных центрах, которые часто представляют собой города и поселки городского типа, пропорциональны ценам таких же объектов в областном центре.

Другими словами, такая модель предполагает, что вокруг более «дорогих» областных центров или столиц республик концентрируются более «дорогие» районные центры соответствующих административных районов.

Таким же образом формируются цены в селах и деревнях, по отношению к своему районному центру. Населенные пункты, находящиеся в более «дорогих» районах обычно характеризуются более «дорогим» жильем и коммерческой недвижимостью, как в районных центрах, более «дорогих» районных центров так и в окружающих их поселках, селах и деревнях. Таким образом, около более «дорогих» районных центров концентрируются населенные пункты с более высокими ценами недвижимости.

Справедливо также обратное утверждение: вокруг районных центров, для которых характерен более низкий уровень цен недвижимости, располагаются населенные пункты с более дешевой недвижимостью.

При этом соотношение цен между объектами недвижимости областных центров и сходными объектами в окружающих их районных центрах в среднем сохраняется приблизительно одинаковым для всех областей и республик. Также можно считать примерно одинаковыми соотношения цен недвижимости в районных центрах с ценами сходных объектов, находящихся в других населенных пунктах районов, к которым они относятся.

#### **4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заклучение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость собственности.

При определении рыночной стоимости в классическом понимании независимо производится анализ наилучшего использования участка земли, как свободного, и наилучшего использования участка с имеющимися улучшениями, т.е. конкретного объекта недвижимости.

Оно должно быть:

- ✓ *Физически возможным*
- ✓ *Законодательно разрешенным*
- ✓ *Экономически оправданным*
- ✓ *Приносить максимальную прибыль*

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Так как рассматриваемый земельный участок застроен, то в данном случае анализ наиболее эффективного использования для него будет производиться в два этапа.

### ***Анализ вариантов использования условно свободного участка***

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 г. №137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 5.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Исполнитель пришел к следующим выводам.

Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровым планом.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Категория земельного участка, на котором расположен объект оценки, — земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством

в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемого объекта. В данном случае, снос расположенного на участках объекта недвижимости, и его обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости пригоден для дальнейшей эксплуатации, согласно его функциональному назначению.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилых недвижимости Московской области, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельных участков является их текущее использование, а именно: размещение на нем жилого дома.

Согласно ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Вариант наиболее эффективного использования недвижимого имущества определяется взаимодействием ряда факторов:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

В районе ближайшего окружения рассматриваемого объекта недвижимости расположены жилые здания. Таким образом, учитывая совокупность изложенных выше фактов, можно сделать вывод о том, что использования оцениваемого здания в качестве жилого дома, связанных с проживанием населения, отвечает критерию финансовой оправданности.

На момент оценки объект оценки свободный земельный участок.

Таким образом, по результатам проведенного выше анализа экономической целесообразности использования оцениваемого здания, оценщиком был выбран вариант текущего использования объекта оценки в качестве земельного участка под ИЖС

Максимальная эффективность

Ввиду однозначно определенного на предыдущих этапах анализа варианта использования объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование по текущему назначению — в качестве земельного участка под индивидуальное жилищное строительство.

## **5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке**

### **5.1. Методология оценки Объекта оценки**

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

**Сравнительный подход**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. 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 следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с

едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствии улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Доходный подход**, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

**Затратный подход** практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

## **5.2. Обоснование выбора подходов и методов**

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

*Затратный подход.* Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

*Доходный подход.* Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как в Одинцовском районе и Московской области отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

*Сравнительный подход.* Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков Одинцовского района и Московской области выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

### **5.3. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом**

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

#### **Выбор единицы сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м<sup>2</sup> площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

### Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета

Для расчета стоимости 1 м<sup>2</sup> земельного участка Оценщиками использованы данные Интернет сайтов:

- [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru);
- [www.restate.ru](http://www.restate.ru);
- <https://cian.ru>

Для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь от до 12000 кв.м;

Для проведения ретроспективной оценки Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам.

На основе анализа Исполнитель выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из которых были подготовлены выборки объектов, являющихся аналогами оцениваемого. Ниже, в таблице, представлено описание земельных участков, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и наиболее близки Объекту оценки по своим характеристикам.

В ходе анализа цены предложений были откорректированы с учетом различий, существующих между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносилась в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит объект оценки. Положительная поправка (+) вносилась, если по данному показателю сравнимый объект уступает объекту оценки.

В первую очередь производились корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка.

Во вторую очередь производились корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые применялись к результату, полученному после корректировки на условиях рынка, в любом порядке. Согласно методике в первую очередь применялись относительные (процентные корректировки), во вторую очередь – абсолютные (денежные).

Окончательное решение о стоимости объекта принималось на основании взвешенного значения скорректированной стоимости аналогов. Взвешивание полученных результатов производилось следующим образом. После введения корректировок в зависимости от большей (меньшей) сопоставимости с объектом оценки аналоги были ранжированы, в соответствии с ранжированием по каждому аналогу присвоены веса. Веса присваивались по принципу: максимальная сопоставимость с объектом оценки – максимальный вес или меньше поправок – больший вес. Итоговая стоимость 1 сотки земельного участка объекта была получена путем взвешивания с использованием формулы:

$$C_{об} = \frac{\sum C^m \times B^m}{\sum_1^n B}, \text{ где}$$

$C^T$  – откорректированная стоимость по аналогу;

$B^T$  – вес результата (весовой коэффициент);

$\sum_1^n B$  - сумма значений весовых коэффициентов по количеству аналогов.

Ниже в таблице приведен расчет стоимости оцениваемого земельного участка с применением сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, площадью 6056 кв.м.

| Наименование<br>характеристики /<br>корректировки              | Аналог 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Аналог 2                                                                                                            | Аналог 3                                                                                                            | Аналог 4                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | Московская область,<br>Одинцовский район, с/п<br>Барвихинское, д.<br>Раздоры                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Московская область,<br>Одинцовский район, с/п<br>Барвихинское, д. Раздоры                                           | Московская область,<br>Одинцовский район, с/п<br>Барвихинское, д. Раздоры                                           | Московская область,<br>Одинцовский район, с/п<br>Барвихинское, д. Раздоры                                           |
| Категория                                                      | земли населенных<br>пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | земли населенных пунктов                                                                                            | земли населенных пунктов                                                                                            | земли населенных пунктов                                                                                            |
| Назначение                                                     | для индивидуального<br>жилищного<br>строительства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | для индивидуального жилищного<br>строительства                                                                      | для индивидуального жилищного<br>строительства                                                                      | для индивидуального<br>жилищного строительства                                                                      |
| Коммуникации                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Электричество                                                  | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Газ                                                            | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Водоснабжение                                                  | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Канализация                                                    | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Площадь, соток                                                 | 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 100                                                                                                                 | 100                                                                                                                 | 18                                                                                                                  |
| Права на земельный участок                                     | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | собственность                                                                                                       | собственность                                                                                                       | собственность                                                                                                       |
| Стоимость предложения                                          | 88 060 839 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 314 471 549 р.                                                                                                      | 408 853 899 р.                                                                                                      | 69 190 659 р.                                                                                                       |
| Стоимость предложения 1<br>сотки, без учета комиссии<br>агента | 4 002 765 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 144 715 р.                                                                                                        | 4 088 539 р.                                                                                                        | 3 843 926 р.                                                                                                        |
| Источник информации                                            | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/173835433/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/173835433/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/170668658/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/170668658/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/185202828/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/185202828/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/155592487/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/155592487/</a> |
| Дата предложения                                               | июл.18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | июл.18                                                                                                              | июл.18                                                                                                              | июл.18                                                                                                              |
| <b>Поправка на стоимость реальной сделки</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Поправка                                                       | -22,60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -22,60%                                                                                                             | -22,60%                                                                                                             | -22,60%                                                                                                             |
| Комментарии                                                    | Поправка на торг отражает процент снижения объявленной цены (цены предложения) в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Для определения размера скидки на уторгование на неактивном были использованы данные Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» (2017г.) (Л.А. Лейфер), стр. 331. Согласно данным справочника корректировка на уторгование для земельных участков коммерческого назначения составляет 22,6%. |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Скорректированная стоимость, руб.                                                              | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                              | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b><i>Поправка на передаваемые права (право долгосрочной аренды / права собственности)</i></b> |                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
| Поправка                                                                                       | 0%                                                                                                                                                                                                                                        | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                                                    | Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки купли-продажи подразумевают переход права собственности на земельный участок.                                                                          |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                                                              | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                              | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b><i>Поправка на условия финансирования</i></b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
| Поправка                                                                                       | 0%                                                                                                                                                                                                                                        | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                                                    | Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применялась. |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                                                              | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                              | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b><i>Поправка на условия продажи</i></b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
| Поправка                                                                                       | 0%                                                                                                                                                                                                                                        | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                                                    | Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применялась. |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                                                              | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                              | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b><i>Поправка на рыночные условия</i></b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
| Поправка                                                                                       | 0%                                                                                                                                                                                                                                        | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                                                    | Все предложения по продаже объектов- аналогов зафиксированы в июне 2018 г., что соответствует дате оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.                                                            |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                                                              | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                              | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b><i>Поправка на назначение/категорию земельного участка</i></b>                              |                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
| Поправка                                                                                       | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                     | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        |
| Комментарии                                                                                    | См. обоснование корректировки.                                                                                                                                                                                                            |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                                                              | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                              | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b><i>Поправка на масштаб</i></b>                                                              |                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
| Поправка                                                                                       | -13,393%                                                                                                                                                                                                                                  | -13,393%     | -13,393%     | -13,393%     |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Комментарии                                                  | См. расчёт корректировки на масштаб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                            | 2 683 210 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 108 026 р. | 2 740 708 р. | 2 576 734 р. |
| <b>Поправка на местоположение</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
| Поправка                                                     | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                  | См. обоснование корректировки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                            | 2 683 210 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 108 026 р. | 2 740 708 р. | 2 576 734 р. |
| <b>Поправка на коммуникации</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
| -                                                            | В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" Если для подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется |              |              |              |
| <b>на наличие электричества</b>                              | 0 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| <b>на наличие централизованного водоснабжения</b>            | 0 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| <b>на наличие централизованной канализации</b>               | 0 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| <b>на наличие газоснабжения</b>                              | 0 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| Комментарии                                                  | Объекты сопоставимы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |              |              |
| <b>Суммарная корректировка</b>                               | 0 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| <b>Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.</b>             | 2 683 210 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 108 026 р. | 2 740 708 р. | 2 576 734 р. |
| <b>Отклонение</b>                                            | -33%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -33%         | -33%         | -33%         |
| <b>Весовой коэффициент</b>                                   | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1            | 1            | 1            |
| Комментарий                                                  | Вес присваивался исходя из отклонения от первоначальной стоимости, чем больше отклонение, тем меньше вес                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |              |              |
| <b>Приведенная стоимость (значение *весовой коэффициент)</b> | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |              |              |
| <b>Сумма приведенных стоимостей</b>                          | 2 683 210 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 108 026 р. | 2 740 708 р. | 2 576 734 р. |

|                                                                                   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Скорректированная стоимость 1 сотки земельного участка (округлённо) , руб.</b> | 10 108 678 р.  |
| <i>Скорректированная стоимость 1 сотки земельного участка, руб.</i>               | 2 527 169 р.   |
| <i>Площадь оцениваемого земельного участка, соток</i>                             | 60,56          |
| <i>Рыночная стоимость земельного участка (округлённо), руб.</i>                   | 153 045 383 р. |

Расчет рыночной стоимости земельного участка, площадью 10460 кв.м.

| Наименование<br>характеристики /<br>корректировки                                | Аналог 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Аналог 2                                                                                                            | Аналог 3                                                                                                            | Аналог 4                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  | Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры                                                 | Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры                                                 | Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры                                                 |
| Категория                                                                        | земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | земли населенных пунктов                                                                                            | земли населенных пунктов                                                                                            | земли населенных пунктов                                                                                            |
| Назначение                                                                       | для индивидуального жилищного строительства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | для индивидуального жилищного строительства                                                                         | для индивидуального жилищного строительства                                                                         | для индивидуального жилищного строительства                                                                         |
| Коммуникации                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Электричество                                                                    | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Газ                                                                              | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Водоснабжение                                                                    | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Канализация                                                                      | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Площадь, соток                                                                   | 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 100                                                                                                                 | 100                                                                                                                 | 18                                                                                                                  |
| Права на земельный участок                                                       | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | собственность                                                                                                       | собственность                                                                                                       | собственность                                                                                                       |
| Стоимость предложения                                                            | 88 060 839 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 314 471 549 р.                                                                                                      | 408 853 899 р.                                                                                                      | 69 190 659 р.                                                                                                       |
| Стоимость предложения 1 сотки, без учета комиссии агента                         | 4 002 765 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 144 715 р.                                                                                                        | 4 088 539 р.                                                                                                        | 3 843 926 р.                                                                                                        |
| Источник информации                                                              | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/173835433/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/173835433/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/170668658/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/170668658/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/185202828/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/185202828/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/155592487/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/155592487/</a> |
| Дата предложения                                                                 | июл.18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | июл.18                                                                                                              | июл.18                                                                                                              | июл.18                                                                                                              |
| Поправка на стоимость реальной сделки                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Поправка                                                                         | -22,60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -22,60%                                                                                                             | -22,60%                                                                                                             | -22,60%                                                                                                             |
| Комментарии                                                                      | Поправка на торг отражает процент снижения объявленной цены (цены предложения) в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Для определения размера скидки на уторгование на неактивном были использованы данные Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» (2017г.) (Л.А. Лейфер), стр. 331. Согласно данным справочника корректировка на уторгование для земельных участков коммерческого назначения составляет 22,6%. |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Скорректированная стоимость, руб.                                                | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2 434 010 р.                                                                                                        | 3 164 529 р.                                                                                                        | 2 975 198 р.                                                                                                        |
| Поправка на передаваемые права (право долгосрочной аренды / права собственности) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Поправка                                                                         | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%                                                                                                                  | 0%                                                                                                                  | 0%                                                                                                                  |
| Комментарии                                                                      | Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки купли-продажи подразумевают переход права собственности на земельный участок.                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                              | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b>Поправка на условия финансирования</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
| Поправка                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                        | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                | Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применялась. |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                              | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b>Поправка на условия продажи</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
| Поправка                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                        | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                | Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применялась. |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                              | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b>Поправка на рыночные условия</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
| Поправка                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                        | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                | Все предложения по продаже объектов- аналогов зафиксированы в июне 2018 г., что соответствует дате оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.                                                            |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                              | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b>Поправка на назначение/категорию земельного участка</b> |                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
| Поправка                                                   | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                     | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        |
| Комментарии                                                | См. обоснование корректировки.                                                                                                                                                                                                            |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                              | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b>Поправка на масштаб</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
| Поправка                                                   | -19,860%                                                                                                                                                                                                                                  | -0,637%      | -0,637%      | -22,111%     |
| Комментарии                                                | См. расчёт корректировки на масштаб.                                                                                                                                                                                                      |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 2 482 857 р.                                                                                                                                                                                                                              | 2 418 515 р. | 3 144 384 р. | 2 317 347 р. |
| <b>Поправка на местоположение</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
| Поправка                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                        | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                | См. обоснование корректировки.                                                                                                                                                                                                            |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 2 482 857 р.                                                                                                                                                                                                                              | 2 418 515 р. | 3 144 384 р. | 2 317 347 р. |
| <b>Поправка на коммуникации[1]</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
|                                                            | В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83 "Об утверждении Правил определения и                                                                                                                          |              |              |              |

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |              |              |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                                            | <p>предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения"</p> <p>Если для подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется</p> |              |              |              |
| на наличие электричества                                                   | 0 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| на наличие централизованного водоснабжения                                 | 0 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| на наличие централизованной канализации                                    | 0 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| на наличие газоснабжения                                                   | 0 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| Комментарии                                                                | Объекты сопоставимы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |              |              |
| Суммарная корректировка                                                    | 0 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.                                  | 2 482 857 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2 418 515 р. | 3 144 384 р. | 2 317 347 р. |
| Отклонение                                                                 | -38%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -23%         | -23%         | -40%         |
| Весовой коэффициент                                                        | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1            | 1            | 2            |
| Комментарий                                                                | Вес присваивался исходя из отклонения от первоначальной стоимости, чем больше отклонение, тем меньше вес                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |              |              |
| Приведенная стоимость (значение *весовой коэффициент)                      | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |              |              |
| Сумма приведенных стоимостей                                               | 2 482 857 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2 418 515 р. | 3 144 384 р. | 4 634 695 р. |
| Скорректированная стоимость 1 сотки земельного участка (округлённо) , руб. | 12 680 450 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |              |              |
| Скорректированная стоимость 1 сотки земельного участка, руб.               | 2 536 090 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
| Площадь оцениваемого земельного участка, соток                             | 104,6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |              |              |
| Рыночная стоимость земельного участка (округлённо), руб.                   | 265 275 023 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |              |              |

Расчет рыночной стоимости земельного участка, площадью 9954 кв.м.

| Наименование<br>характеристики /<br>корректировки                                | Аналог 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Аналог 2                                                                                                            | Аналог 3                                                                                                            | Аналог 4                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  | Московская область,<br>Одинцовский район, с/п<br>Барвихинское, д. Раздоры                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Московская область,<br>Одинцовский район, с/п<br>Барвихинское, д. Раздоры                                           | Московская область,<br>Одинцовский район, с/п<br>Барвихинское, д. Раздоры                                           | Московская область,<br>Одинцовский район, с/п<br>Барвихинское, д. Раздоры                                           |
| Категория                                                                        | земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | земли населенных пунктов                                                                                            | земли населенных пунктов                                                                                            | земли населенных пунктов                                                                                            |
| Назначение                                                                       | для индивидуального жилищного<br>строительства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | для индивидуального<br>жилищного строительства                                                                      | для индивидуального<br>жилищного строительства                                                                      | для индивидуального<br>жилищного строительства                                                                      |
| Коммуникации                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Электричество                                                                    | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Газ                                                                              | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Водоснабжение                                                                    | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Канализация                                                                      | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Площадь, соток                                                                   | 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 100                                                                                                                 | 100                                                                                                                 | 18                                                                                                                  |
| Права на земельный участок                                                       | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | собственность                                                                                                       | собственность                                                                                                       | собственность                                                                                                       |
| Стоимость предложения                                                            | 88 060 839 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 314 471 549 р.                                                                                                      | 408 853 899 р.                                                                                                      | 69 190 659 р.                                                                                                       |
| Стоимость предложения 1<br>сотки, без учета комиссии<br>агента                   | 4 002 765 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 144 715 р.                                                                                                        | 4 088 539 р.                                                                                                        | 3 843 926 р.                                                                                                        |
| Источник информации                                                              | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/173835433/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/173835433/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/170668658/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/170668658/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/185202828/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/185202828/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/155592487/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/155592487/</a> |
| Дата предложения                                                                 | июн.18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | июн.18                                                                                                              | июн.18                                                                                                              | июн.18                                                                                                              |
| Поправка на стоимость реальной сделки                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Поправка                                                                         | -22,60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -22,60%                                                                                                             | -22,60%                                                                                                             | -22,60%                                                                                                             |
| Комментарии                                                                      | Поправка на торг отражает процент снижения объявленной цены (цены предложения) в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Для определения размера скидки на уторгование на неактивном были использованы данные Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» (2017г.) (Л.А. Лейфер), стр. 331. Согласно данным справочника корректировка на уторгование для земельных участков коммерческого назначения составляет 22,6%. |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Скорректированная<br>стоимость, руб.                                             | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2 434 010 р.                                                                                                        | 3 164 529 р.                                                                                                        | 2 975 198 р.                                                                                                        |
| Поправка на передаваемые права (право долгосрочной аренды / права собственности) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Поправка                                                                         | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%                                                                                                                  | 0%                                                                                                                  | 0%                                                                                                                  |
| Комментарии                                                                      | Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки купли-продажи подразумевают переход права собственности на земельный участок.                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Скорректированная<br>стоимость, руб.                                             | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2 434 010 р.                                                                                                        | 3 164 529 р.                                                                                                        | 2 975 198 р.                                                                                                        |

| <b>Поправка на условия финансирования</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Поправка                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                | Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применялась.                                                                                                                                                                                                                                                        |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b>Поправка на условия продажи</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
| Поправка                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                | Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применялась.                                                                                                                                                                                                                                                        |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b>Поправка на рыночные условия</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
| Поправка                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                | Все предложения по продаже объектов- аналогов зафиксированы в июне 2018 г., что соответствует дате оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b>Поправка на назначение/категорию земельного участка</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
| Поправка                                                   | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        |
| Комментарии                                                | См. обоснование корректировки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b>Поправка на масштаб</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
| Поправка                                                   | -19,294%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,065%       | 0,065%       | -21,561%     |
| Комментарии                                                | См. расчёт корректировки на масштаб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 2 500 400 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 435 604 р. | 3 166 602 р. | 2 333 721 р. |
| <b>Поправка на местоположение</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
| Поправка                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                | См. обоснование корректировки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 2 500 400 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 435 604 р. | 3 166 602 р. | 2 333 721 р. |
| <b>Поправка на коммуникации[1]</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
|                                                            | В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" Если для подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется |              |              |              |

|                                                                            |                                                                                                          |              |              |              |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| на наличие электричества                                                   | 0 р.                                                                                                     | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| на наличие централизованного водоснабжения                                 | 0 р.                                                                                                     | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| на наличие централизованной канализации                                    | 0 р.                                                                                                     | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| на наличие газоснабжения                                                   | 0 р.                                                                                                     | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| Комментарии                                                                | Объекты сопоставимы                                                                                      |              |              |              |
| Суммарная корректировка                                                    | 0 р.                                                                                                     | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.                                  | 2 500 400 р.                                                                                             | 2 435 604 р. | 3 166 602 р. | 2 333 721 р. |
| Отклонение                                                                 | -38%                                                                                                     | -23%         | -23%         | -39%         |
| Весовой коэффициент                                                        | 2                                                                                                        | 3            | 3            | 1            |
| Комментарий                                                                | Вес присваивался исходя из отклонения от первоначальной стоимости, чем больше отклонение, тем меньше вес |              |              |              |
| Приведенная стоимость (значение *весовой коэффициент)                      | 9                                                                                                        |              |              |              |
| Сумма приведенных стоимостей                                               | 5 000 800 р.                                                                                             | 7 306 812 р. | 9 499 805 р. | 2 333 721 р. |
| Скорректированная стоимость 1 сотки земельного участка (округлённо) , руб. | 24 141 137 р.                                                                                            |              |              |              |
| Скорректированная стоимость 1 сотки земельного участка, руб.               | 2 682 349 р.                                                                                             |              |              |              |
| Площадь оцениваемого земельного участка, соток                             | 99,54                                                                                                    |              |              |              |
| Рыночная стоимость земельного участка (округлённо), руб.                   | 267 000 980 р.                                                                                           |              |              |              |

Расчет рыночной стоимости земельного участка, площадью 7875 кв.м

| Наименование<br>характеристики /<br>корректировки                                       | Аналог 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Аналог 2                                                                                                            | Аналог 3                                                                                                            | Аналог 4                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                         | Московская область,<br>Одинцовский район, с/п<br>Барвихинское, д. Раздоры                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Московская область,<br>Одинцовский район, с/п<br>Барвихинское, д. Раздоры                                           | Московская область,<br>Одинцовский район, с/п<br>Барвихинское, д. Раздоры                                           | Московская область,<br>Одинцовский район, с/п<br>Барвихинское, д. Раздоры                                           |
| Категория                                                                               | земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | земли населенных пунктов                                                                                            | земли населенных пунктов                                                                                            | земли населенных пунктов                                                                                            |
| Назначение                                                                              | для индивидуального<br>жилищного строительства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | для индивидуального<br>жилищного строительства                                                                      | для индивидуального<br>жилищного строительства                                                                      | для индивидуального<br>жилищного строительства                                                                      |
| Коммуникации                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Электричество                                                                           | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Газ                                                                                     | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Водоснабжение                                                                           | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Канализация                                                                             | по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          | по границе                                                                                                          |
| Площадь, соток                                                                          | 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 100                                                                                                                 | 100                                                                                                                 | 18                                                                                                                  |
| Права на земельный участок                                                              | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | собственность                                                                                                       | собственность                                                                                                       | собственность                                                                                                       |
| Стоимость предложения                                                                   | 88 060 839 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 314 471 549 р.                                                                                                      | 408 853 899 р.                                                                                                      | 69 190 659 р.                                                                                                       |
| Стоимость предложения 1<br>сотки, без учета комиссии<br>агента                          | 4 002 765 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 144 715 р.                                                                                                        | 4 088 539 р.                                                                                                        | 3 843 926 р.                                                                                                        |
| Источник информации                                                                     | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/173835433/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/173835433/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/170668658/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/170668658/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/185202828/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/185202828/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/155592487/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/155592487/</a> |
| Дата предложения                                                                        | июл.18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | июл.18                                                                                                              | июл.18                                                                                                              | июл.18                                                                                                              |
| <b>Поправка на стоимость реальной сделки</b>                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Поправка                                                                                | -22,60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -22,60%                                                                                                             | -22,60%                                                                                                             | -22,60%                                                                                                             |
| Комментарии                                                                             | Поправка на торг отражает процент снижения объявленной цены (цены предложения) в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Для определения размера скидки на уторгование на неактивном были использованы данные Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» (2017г.) (Л.А. Лейфер), стр. 331. Согласно данным справочника корректировка на уторгование для земельных участков коммерческого назначения составляет 22,6%. |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Скорректированная<br>стоимость, руб.                                                    | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2 434 010 р.                                                                                                        | 3 164 529 р.                                                                                                        | 2 975 198 р.                                                                                                        |
| <b>Поправка на передаваемые права (право долгосрочной аренды / права собственности)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Поправка                                                                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%                                                                                                                  | 0%                                                                                                                  | 0%                                                                                                                  |
| Комментарии                                                                             | Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки купли-продажи подразумевают переход права собственности на земельный участок.                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| Скорректированная<br>стоимость, руб.                                                    | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2 434 010 р.                                                                                                        | 3 164 529 р.                                                                                                        | 2 975 198 р.                                                                                                        |

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Поправка на условия финансирования</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
| Поправка                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                | Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применялась.                                                                                                                                                                                                                                                        |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b>Поправка на условия продажи</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
| Поправка                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                | Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применялась.                                                                                                                                                                                                                                                        |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b>Поправка на рыночные условия</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
| Поправка                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                | Все предложения по продаже объектов- аналогов зафиксированы в июне 2018 г., что соответствует дате оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b>Поправка на назначение/категорию земельного участка</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
| Поправка                                                   | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        |
| Комментарии                                                | См. обоснование корректировки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 3 098 140 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 434 010 р. | 3 164 529 р. | 2 975 198 р. |
| <b>Поправка на масштаб</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
| Поправка                                                   | -16,563%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3,450%       | 3,450%       | -18,907%     |
| Комментарии                                                | См. расчёт корректировки на масштаб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 2 584 982 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 517 994 р. | 3 273 720 р. | 2 412 665 р. |
| <b>Поправка на местоположение</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
| Поправка                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0%           | 0%           | 0%           |
| Комментарии                                                | См. обоснование корректировки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |              |              |
| Скорректированная стоимость, руб.                          | 2 584 982 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 517 994 р. | 3 273 720 р. | 2 412 665 р. |
| <b>Поправка на коммуникации[1]</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |              |
|                                                            | В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" Если для подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется |              |              |              |

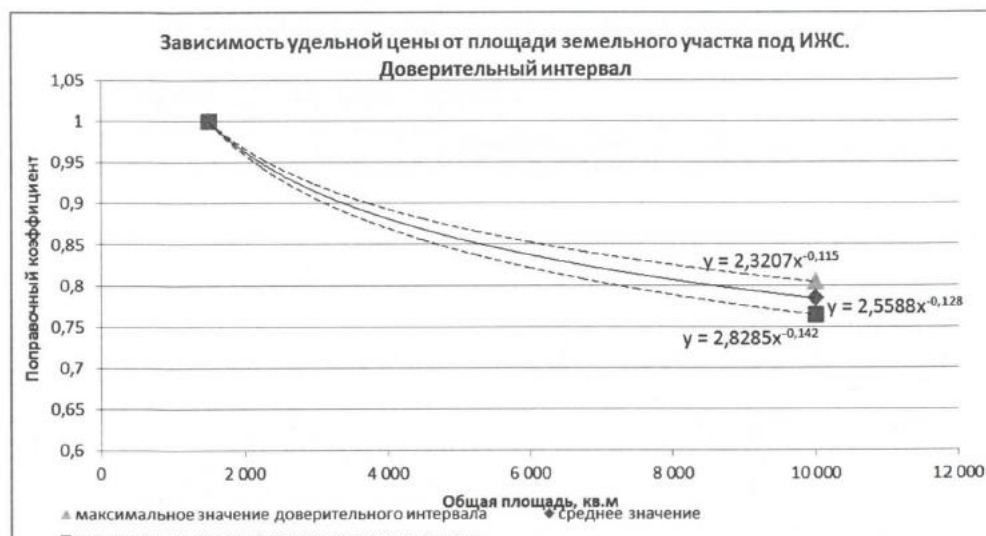
|                                                                            |                                                                                                          |              |              |              |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| на наличие электричества                                                   | 0 р.                                                                                                     | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| на наличие централизованного водоснабжения                                 | 0 р.                                                                                                     | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| на наличие централизованной канализации                                    | 0 р.                                                                                                     | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| на наличие газоснабжения                                                   | 0 р.                                                                                                     | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| Комментарии                                                                | Объекты сопоставимы                                                                                      |              |              |              |
| Суммарная корректировка                                                    | 0 р.                                                                                                     | 0 р.         | 0 р.         | 0 р.         |
| Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.                                  | 2 584 982 р.                                                                                             | 2 517 994 р. | 3 273 720 р. | 2 412 665 р. |
| Отклонение                                                                 | -35%                                                                                                     | -20%         | -20%         | -37%         |
| Весовой коэффициент                                                        | 2                                                                                                        | 1            | 1            | 3            |
| Комментарий                                                                | Вес присваивался исходя из отклонения от первоначальной стоимости, чем больше отклонение, тем меньше вес |              |              |              |
| Приведенная стоимость (значение *весовой коэффициент)                      | 7                                                                                                        |              |              |              |
| Сумма приведенных стоимостей                                               | 5 169 964 р.                                                                                             | 2 517 994 р. | 3 273 720 р. | 7 237 995 р. |
| Скорректированная стоимость 1 сотки земельного участка (округлённо) , руб. | 18 199 674 р.                                                                                            |              |              |              |
| Скорректированная стоимость 1 сотки земельного участка, руб.               | 2 599 953 р.                                                                                             |              |              |              |
| Площадь оцениваемого земельного участка, соток                             | 78,75                                                                                                    |              |              |              |
| Рыночная стоимость земельного участка (округлённо), руб.                   | 204 746 329 р.                                                                                           |              |              |              |

### Поправка на размер земельного участка.

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.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под объектами для жилищного строительства от размера участка.

**Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки под жилищное строительство от размера участка**



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8285 \times S^{-0,142}$$

где:

$K_s$  – коэффициент поправки;

$S$  – площадь земельного участка, кв. м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left( \frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

$K_{\Pi}$  – размер корректировки на общую площадь;

$C_{\text{ОО}}$  – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$  – расчетное значение коэффициента поправки объекта-аналога;

Расчет корректировки на масштаб представлен в следующей таблице:

**Табл.. Расчет корректировки на масштаб для земельного участка площадью 6056 кв.м**

| Наименование                | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|-----------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Коэффициент поправки, $K_s$ | 0,821         | 0,948             | 0,765             | 0,765             | 0,976             |
| Корректировка на масштаб    | 1,000         | -13,393%          | 7,382%            | 7,382%            | -15,826%          |

**Табл.. Расчет корректировки на масштаб для земельного участка площадью 10460 кв.м**

| Наименование                    | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Коэффициент поправки, Ks        | 0,760         | 0,948             | 0,765             | 0,765             | 0,976             |
| <b>Корректировка на масштаб</b> | <b>1,000</b>  | <b>-19,860%</b>   | <b>-0,637%</b>    | <b>-0,637%</b>    | <b>-22,111%</b>   |

**Табл.. Расчет корректировки на масштаб для земельного участка площадью 9954 кв.м**

| Наименование                    | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Коэффициент поправки, Ks        | 0,765         | 0,948             | 0,765             | 0,765             | 0,976             |
| <b>Корректировка на масштаб</b> | <b>1,000</b>  | <b>-19,294%</b>   | <b>0,065%</b>     | <b>0,065%</b>     | <b>-21,561%</b>   |

**Табл.. Расчет корректировки на масштаб для земельного участка площадью 7875 кв.м**

| Наименование                    | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Коэффициент поправки, Ks        | 0,791         | 0,948             | 0,765             | 0,765             | 0,976             |
| <b>Корректировка на масштаб</b> | <b>1,000</b>  | <b>-16,563%</b>   | <b>3,450%</b>     | <b>3,450%</b>     | <b>-18,907%</b>   |

#### **5.4. Согласование результатов оценки**

Проведенные расчеты стоимости объекта оценки с применением одного подхода дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о стоимости объекта оценки.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные значения, сформируют итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

В связи с тем, что остальные подходы – доходный и затратный, не применялись, то в этом случае общий вес был присвоен сравнительному подходу.

| №<br>п./п<br>. | Кадастровый<br>номер | Площадь,<br>кв.м. | Результаты расчетов рыночной стоимости объектов<br>оценки в рамках используемых подходов |                     |                     | Рыночная<br>стоимость, руб.<br>НДС не облагается |
|----------------|----------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------------------|
|                |                      |                   | Сравнительный<br>подход                                                                  | Затратный<br>подход | Доходный<br>подход  |                                                  |
| 1              | 50:20:0010516:2      | 6056              | 153 045 383 р.                                                                           | Не<br>использовался | Не<br>использовался | 153 045 383 р.                                   |
| 2              | 50:20:0010516:1797   | 10460             | 265 275 023 р.                                                                           | Не<br>использовался | Не<br>использовался | 265 275 023 р.                                   |
| 3              | 50:20:0010516:2692   | 9954              | 267 000 980 р.                                                                           | Не<br>использовался | Не<br>использовался | 267 000 980 р.                                   |
| 4              | 50:20:0010516:1798   | 7875              | 204 746 329 р.                                                                           | Не<br>использовался | Не<br>использовался | 204 746 329 р.                                   |

### 6. Вывод итоговой стоимости объекта оценки

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет (округленно):

**890 067 000 руб.**

**(Восемьсот девяносто миллионов шестьдесят семь тысяч) руб., НДС не облагается**

| № п.п. | Кадастровый номер  | Общая площадь | Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается | Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается (прописью)        |
|--------|--------------------|---------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1      | 50:20:0010516:2    | 6056          | 153 045 000 р.                             | Сто пятьдесят три миллиона сорок пять тысяч                  |
| 2      | 50:20:0010516:1797 | 10460         | 265 275 000 р.                             | Двести шестьдесят пять миллионов двести семьдесят пять тысяч |
| 3      | 50:20:0010516:2692 | 9954          | 267 001 000 р.                             | Двести шестьдесят семь миллионов одна тысяча                 |
| 4      | 50:20:0010516:1798 | 7875          | 204 746 000 р.                             | Двести четыре миллиона семьсот сорок шесть тысяч             |

Исполнитель работы

Оценщик

ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Гаджимурадова З.М.

**7. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на объект**

|                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                              |                          |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</b><br><small>(полное наименование органа регистрации права)</small>        |                                                                                                                                                                              |                          |                             |
| <b>Раздел I</b>                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                              |                          |                             |
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости<br><b>Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости</b> |                                                                                                                                                                              |                          |                             |
| На основании запроса от 05.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 05.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:                                            |                                                                                                                                                                              |                          |                             |
| <b>Земельный участок</b>                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                              |                          |                             |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>I</u>                                                                                                                                                                            | Всего листов раздела <u>I</u> : _____                                                                                                                                        | Всего разделов: _____    | Всего листов выписки: _____ |
| <b>06.04.2018 № 50:20/004/2018-113</b>                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                              |                          |                             |
| Кадастровый номер: <b>50:20:0010516:2</b>                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                              |                          |                             |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                                                                                                                | 50:20:0010516                                                                                                                                                                |                          |                             |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                                                                                                                        | 29.11.2001                                                                                                                                                                   |                          |                             |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                                                                                                                            | данные отсутствуют                                                                                                                                                           |                          |                             |
| Адрес:                                                                                                                                                                                                      | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Барвихинское, д. Раздоры, уч-к 3-1 |                          |                             |
| Площадь:                                                                                                                                                                                                    | 6056 кв. м                                                                                                                                                                   |                          |                             |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                                                                                                                | 41280542,32                                                                                                                                                                  |                          |                             |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                                                                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                           |                          |                             |
| Категория земель:                                                                                                                                                                                           | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                     |                          |                             |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                                            | Для индивидуального жилищного строительства                                                                                                                                  |                          |                             |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                      | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                   |                          |                             |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                           |                          |                             |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                         | Недвина Татьяна Андреевна                                                                                                                                                    |                          |                             |
| <b>ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР</b>                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                              | <b>Пешук А. А.</b>       |                             |
| <small>(подпись, наименование должности)</small>                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                              | <small>(подпись)</small> |                             |
| <b>М.П.</b>                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                              |                          |                             |

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

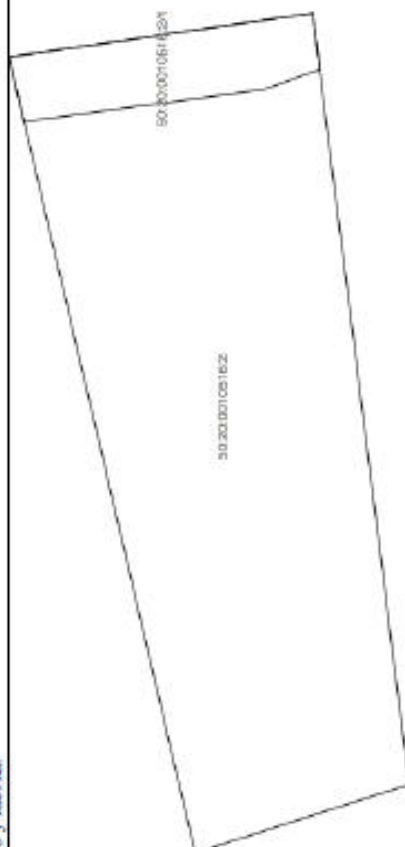
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                 |  |                               |  |                             |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------|--|-------------------------------|--|-----------------------------|--|
| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | Лист № _____ Раздела 2          |  | Всего листов раздела 2: _____ |  | Всего листов выписки: _____ |  |
| 06.04.2018 № 50:020/004/2018-113                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                 |  |                               |  |                             |  |
| Кадастровый номер                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                 |  | 50:20:0010516:2               |  |                             |  |
| <p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Баррикада Лейд", ИНН: 5032251990, ОГРН: 1125032004305</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>2.1. Собственность, № 50-50-66/071/2014-177 от 11.07.2014</p> <p>3. Документы-основания:</p> <p>3.1. сведения не предоставляются</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>вид:</p> <p>ипотека</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>17.01.2013</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>50-50-96/157/2012-074</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</p> <p>с 17.01.2013 по 18.12.2015</p> <p>4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</p> <p>Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528, ОГРН: 1027739019208</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Договор о последующей ипотеке (залог недвижимости-земельного участка) от 20.12.2012 №4633-1/2012, дата регистрации 17.01.2013, №50-50-96/157/2012-074</p> <p>вид:</p> <p>ипотека</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>02.09.2010</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>50-50-96/087/2010-112</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</p> <p>с 02.09.2010 по 09.11.2015</p> <p>4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</p> <p>Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528, ОГРН: 1027739019208</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Дополнительное соглашение №3 от 01.02.2011 к Договору об ипотеке (залог недвижимости-земельного участка) №322-10/И4 от 16.08.2010 от 01.02.2011 №3, дата регистрации 22.04.2011, №50-50-96/030/2011-312;</p> <p>Дополнительное соглашение №4 от 16.03.2011 к Договору об ипотеке (залог недвижимости-земельного участка) №322-10/И4 от 16.08.2010 от 16.03.2011 №4, дата регистрации 22.04.2011, №50-50-96/030/2011-313;</p> <p>Договор об ипотеке (залог недвижимости-земельного участка) от 16.08.2010 №322-10/И4, дата регистрации 02.09.2010, №50-50-96/087/2010-112</p> |  |                                 |  |                               |  |                             |  |
| 5. Сведения о наложении решения об ипотечном объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                 |  |                               |  |                             |  |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                 |  |                               |  |                             |  |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Подпись выписывающего (подпись) |  | Иванов А. А.                  |  | Подпись (подпись)           |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                 |  | Иванов А. А.                  |  |                             |  |

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

Описание местоположения земельного участка

|                                    |                           |                         |
|------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Земельный участок                  |                           |                         |
| Лист № 3                           | Всего листов раздела 3: 3 | Всего листов выписки: 3 |
| 06.04.2018 № 50:020/004/2018-113   |                           |                         |
| Кадастровый номер: 50:20:0010516:2 |                           |                         |

План (чертеж, схема) земельного участка:



|            |                       |  |
|------------|-----------------------|--|
| Масштаб 1: | Условные обозначения: |  |
|------------|-----------------------|--|

|                                   |  |                    |
|-----------------------------------|--|--------------------|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР                   |  | Пешук А. А.        |
| (подпись, наименование должности) |  | (подпись, фамилия) |

МП

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации права)

**Раздел I**

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 05.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 05.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Земельный участок                                                                     |                  |                                            | (наименование объекта недвижимости)                                                                                                                                   |                                  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--|
| Лист № <u>1</u>                                                                       | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>---</u> | Всего разделов: <u>---</u>                                                                                                                                            | Всего листов выписки: <u>---</u> |  |
| 06.04.2018 № 50:02/004/2018-116                                                       |                  |                                            |                                                                                                                                                                       |                                  |  |
| Кадастровый номер:                                                                    |                  |                                            | 50:20:0010516:1797                                                                                                                                                    |                                  |  |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |                  |                                            | 50:20:0010516                                                                                                                                                         |                                  |  |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |                  |                                            | 03.08.2011                                                                                                                                                            |                                  |  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                  |                                            | данные отсутствуют                                                                                                                                                    |                                  |  |
| Адрес:                                                                                |                  |                                            | Московская область, Одинцовский район, с/о Барвихинский, вблизи д. Раздоры                                                                                            |                                  |  |
| Площадь:                                                                              |                  |                                            | 10460 +/- 72 кв. м                                                                                                                                                    |                                  |  |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          |                  |                                            | 71300276.20                                                                                                                                                           |                                  |  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                  |                                            | данные отсутствуют                                                                                                                                                    |                                  |  |
| Категория земель:                                                                     |                  |                                            | Земли населённых пунктов                                                                                                                                              |                                  |  |
| Виды разрешенного использования:                                                      |                  |                                            | для индивидуального жилищного строительства                                                                                                                           |                                  |  |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |                  |                                            | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                            |                                  |  |
| Особые отметки:                                                                       |                  |                                            | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:20:0010516:1772. |                                  |  |
| Получатель выписки:                                                                   |                  |                                            | Недальнича Татьяна Андреевна                                                                                                                                          |                                  |  |

|                 |  |             |                   |
|-----------------|--|-------------|-------------------|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР |  | Пешук А. А. | (подпись, печать) |
|-----------------|--|-------------|-------------------|

МП

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

|                                  |                                            |                            |                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| Земельный участок                |                                            | (код объекта недвижимости) |                                  |
| Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : <u>   </u> | Всего разделов: <u>   </u> | Всего листов выписки: <u>   </u> |
| 06.04.2018 № 50/020/004/2018-116 |                                            |                            |                                  |
| Кадастровый номер:               |                                            | 50:20:0010516:1797         |                                  |

|                                                                                                                              |                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Барюха Ленд", ИНН: 5032251990, ОГРН: 1125032004305                                            |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                      | 2.1. Собственность, № 50-50-96/068/2012-291 от 21.06.2012                                                                                    |
| 3. Документы-основания:                                                                                                      | 3.1. сведения не предоставляются                                                                                                             |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                         |                                                                                                                                              |
| вид:                                                                                                                         | Ипотека                                                                                                                                      |
| дата государственной регистрации:                                                                                            | 05.02.2013                                                                                                                                   |
| номер государственной регистрации:                                                                                           | 50-50-62/014/2013-205                                                                                                                        |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                         | с 10.09.2015 по 18.12.2015                                                                                                                   |
| 4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                        | Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528, ОГРН: 102739019208                                    |
| основание государственной регистрации:                                                                                       | Договор об ипотеке (залоге недвижимости - земельного участка) от 31.01.2013 №4633-12/17, дата регистрации 05.02.2013, №50-50-62/014/2013-205 |
| 5. Сведения о наложении обременения на объект недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                         | данные отсутствуют                                                                                                                           |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                           |

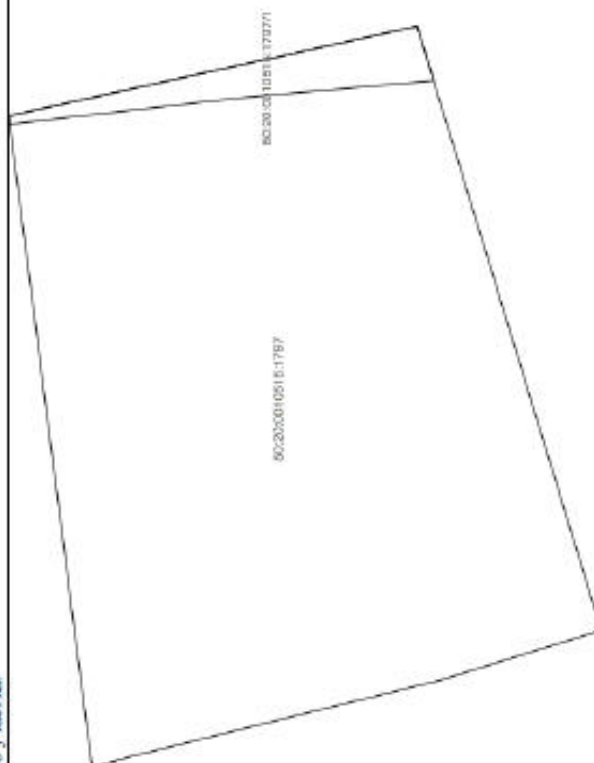
|                 |                      |      |            |                    |
|-----------------|----------------------|------|------------|--------------------|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | (подпись, должность) | М.П. | Исх. А. А. | (подпись, фамилия) |
|-----------------|----------------------|------|------------|--------------------|

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

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок               |  |                               |  |
|---------------------------------|--|-------------------------------|--|
| Лист № _____ Раздела 3: _____   |  |                               |  |
| 06.04.2018 № 50:02/004/2018-116 |  | Всего листов раздела 3: _____ |  |
| Кадастровый номер:              |  | Всего листов выписки: _____   |  |
|                                 |  | 50:20:0010516:1797            |  |

План (чертеж, схема) земельного участка:



|                              |                       |                      |  |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|--|
| Масштаб 1:                   | Условные обозначения: |                      |  |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР              |                       |                      |  |
| Подпись (подпись, должность) |                       | Подпись А. А.        |  |
|                              |                       | (подпись, должность) |  |

М.П.

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное и краткое описание объекта регистрации права)

**Раздел I**

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 05.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 05.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

**Земельный участок**

| (код объекта недвижимости)              |                           |                               |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Лист № _____                            | Раздел I _____            | Всего листов раздела I: _____ |
| <b>06.04.2018 № 50/020/004/2018-112</b> |                           |                               |
| Кадастровый номер:                      | <b>50:20:0010516:2692</b> |                               |

|                                                                                       |                                                                               |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--|
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 50:20:0010516                                                                 |  |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 27.12.2013                                                                    |  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют                                                            |  |
| Адрес:                                                                                | Московская область, Одинцовский район, с/п.о. Барвихинский, вблизи д. Раздоры |  |
| Площадь:                                                                              | 9954 +/- 35 кв. м                                                             |  |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          | 67851142.38                                                                   |  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют                                                            |  |
| Категория земель:                                                                     | Земли населенных пунктов                                                      |  |
| Виды разрешенного использования:                                                      | для индивидуального жилищного строительства                                   |  |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                    |  |
| Особые отметки:                                                                       | данные отсутствуют                                                            |  |
| Получатель выписки:                                                                   | Недипина Татьяна Андреевна                                                    |  |

|                        |                                   |           |                    |
|------------------------|-----------------------------------|-----------|--------------------|
| <b>ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР</b> | (подпись, наименование должности) | (подпись) | (подпись, фамилия) |
|                        |                                   |           | Пешук А. А.        |

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

|                                  |          |                         |                       |
|----------------------------------|----------|-------------------------|-----------------------|
| Земельный участок                |          | Объект недвижимости     |                       |
| Лист №                           | Раздел 2 | Всего листов раздела 2: | Всего листов выписки: |
| 06.04.2018 № 50/020/004/2018-112 |          |                         |                       |
| Кадастровый номер:               |          | 50:20:0010516:2692      |                       |

|                                                                                                                              |                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Барнхус Ленд", ИНН: 5032251990, ОГРН: 1125032004305                                           |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                      | 2.1. Собственность, № 50-50-66/140/2013-314 от 10.01.2014                                                                                    |
| 3. Документы-основания:                                                                                                      | 3.1. сведения не предоставляются                                                                                                             |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                         |                                                                                                                                              |
| Ипотека:                                                                                                                     |                                                                                                                                              |
| дата государственной регистрации:                                                                                            | 10.01.2014                                                                                                                                   |
| номер государственной регистрации:                                                                                           | 50-50-62/014/2013-204                                                                                                                        |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                         | с 10.09.2015 по 18.12.2015                                                                                                                   |
| 4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                        | Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528, ОГРН: 1027739019208                                   |
| основание государственной регистрации:                                                                                       | Договор об ипотеке (залоге недвижимости - земельного участка) от 31.01.2013 №4633-12/Н6, дата регистрации 05.02.2013, №50-50-62/014/2013-204 |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют                                                                                                                           |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                           |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР      | Пешук А. А.          |
| (подпись, должность) | (подпись, должность) |

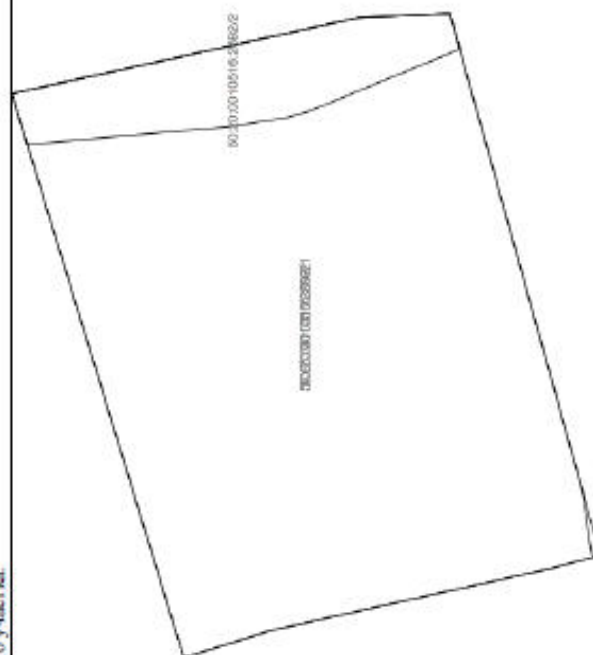
М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

|                   |                       |                        |                      |
|-------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| Земельный участок |                       |                        |                      |
| Лист № _____      |                       |                        |                      |
| Лист №            | Раздела 3             | Всего листов раздела 3 | Всего листов выписки |
| 06.04.2018        | № 50/020/004/2018-112 |                        |                      |
| Кадастровый номер |                       | 50:20:0010516:2692     |                      |

План (чертеж, схема) земельного участка:



|                 |                       |               |  |
|-----------------|-----------------------|---------------|--|
| Масштаб 1:      | Условные обозначения: |               |  |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР |                       |               |  |
| Лист № _____    |                       | Лист № _____  |  |
| Инженер А. А.   |                       | Инженер А. А. |  |

М.П.

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации права)

**Раздел I**

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 05.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 05.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Земельный участок                                                                     |                                                                             |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| (код объекта недвижимости)                                                            |                                                                             |                               |
| Лист № _____                                                                          | Раздел I                                                                    | Всего листов раздела I: _____ |
| 06.04.2018 № 50/020/004/2018-115                                                      |                                                                             | Всего листов выписки: _____   |
| Кадастровый номер                                                                     | 50:20:0010516:1798                                                          |                               |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 50:20:0010516                                                               |                               |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 03.08.2011                                                                  |                               |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют                                                          |                               |
| Адрес:                                                                                | Московская область, Одинцовский район, с/п. Барвихинский, вблизи д. Раздоры |                               |
| Площадь:                                                                              | 7875 +/- 62 кв. м                                                           |                               |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          | 53679701.25                                                                 |                               |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют                                                          |                               |
| Категория земель:                                                                     | Земли населённых пунктов                                                    |                               |
| Виды разрешенного использования:                                                      | для индивидуального жилищного строительства                                 |                               |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                  |                               |
| Особые отметки:                                                                       | данные отсутствуют                                                          |                               |
| Получатель выписки:                                                                   | Невлина Татьяна Андреевна                                                   |                               |

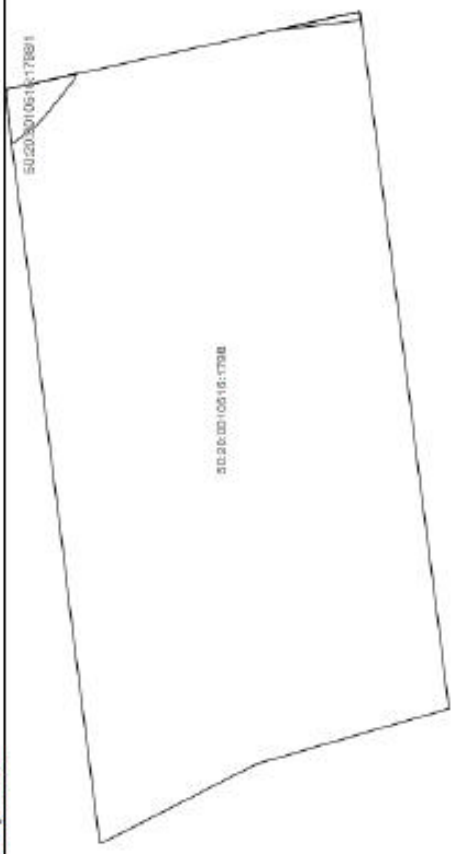
|                                   |  |              |
|-----------------------------------|--|--------------|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР                   |  | Исх. № А. А. |
| (подпись, наименование должности) |  |              |

М.П.

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                           |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         | Объект недвижимости       |                         |
| Лист № 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Район 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего листов выписки: 2 |
| 06.04.2018 № 50/020/004/2018-115                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         | 50:20:0010516:1798        |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |                           |                         |
| <p>1. Правомладатель (правообладатель):</p> <p>1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Барвиха Лэнд", ИНН: 5032251990, ОГРН: 1125032004305</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>2.1. Собственность, № 50-50-66/04/2014-168 от 30.04.2014</p> <p>3. Документ-основания:</p> <p>3.1. Сведения не предоставляются</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |                           |                         |
| <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>вид:</p> <p>Ипотека, Московская область, Одинцовский район, с/о Барвихинский, южная д. Радомира, кад. № 50:00:0010516:1798, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 7875 кв. м</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>15.10.2014</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>50-50-66/098/2014-316</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</p> <p>с 15.10.2014 по 09.10.2018</p> <p>4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</p> <p>Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528, ОГРН: 1027739019208</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Договор об ипотеке (залог недвижимости-земельного участка) от 11.09.2014 № 322-10/ИБ; Дополнительное соглашение к Договору об ипотеке (залог недвижимости-земельного участка) № 322-10/ИБ от 11.09.2014 от 24.07.2015 №4; Дополнительное соглашение к Договору об ипотеке (залог недвижимости-земельного участка) № 322-10/ИБ от 11.09.2014 от 03.11.2015 №5</p> <p>вид:</p> <p>Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>23.12.2014</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>50-50-66/114/2014-544</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</p> <p>с 23.12.2014 по 09.10.2018</p> <p>4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</p> <p>Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528, ОГРН: 1027739019208</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Договор о последующей ипотеке (залог недвижимости- земельного участка) от 21.11.2014 № 4633-12/ИБ; Дополнительное соглашение к Договору о последующей ипотеке (залог недвижимости- земельного участка) № 4633-12/ИБ от 21.11.2014 от 24.07.2015 №1; Дополнительное соглашение к Договору о последующей ипотеке (залог недвижимости- земельного участка) № 4633-12/ИБ от 21.11.2014 от 03.11.2015 №2</p> |         |                           |                         |
| <p>5. Сведения о наличии решения об ипотечной недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>данные отсутствуют</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |                           |                         |
| <p>6. Сведения об оспаривании государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>данные отсутствуют</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |                           |                         |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         | ИП. А. А. А.              |                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         | ИП. А. А. А.              |                         |

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

|                                                                                                                                                                |                                      |                                            |                                  |                 |                                      |             |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                                                                                                       |                                      |                                            |                                  |                 |                                      |             |                    |
| (код объекта недвижимости)                                                                                                                                     |                                      |                                            |                                  |                 |                                      |             |                    |
| Лист № <u>3</u>                                                                                                                                                | Раздела <u>3</u>                     | Всего листов раздела <u>3</u> : <u>---</u> | Всего листов выписки: <u>---</u> |                 |                                      |             |                    |
| 06.04.2018 № 50:02/004/2018-115                                                                                                                                |                                      |                                            |                                  |                 |                                      |             |                    |
| Кадастровый номер                                                                                                                                              |                                      | 50:20:0010516:1798                         |                                  |                 |                                      |             |                    |
| План (чертеж, схема) земельного участка:                                                                                                                       |                                      |                                            |                                  |                 |                                      |             |                    |
|                                                                              |                                      |                                            |                                  |                 |                                      |             |                    |
| Масштаб 1:                                                                                                                                                     | Условные обозначения:                |                                            |                                  |                 |                                      |             |                    |
| <table border="1"> <tr> <td>ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР</td> <td>(подпись и печать должностного лица)</td> <td>Тешук А. А.</td> <td>(подпись и печать)</td> </tr> </table> |                                      |                                            |                                  | ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | (подпись и печать должностного лица) | Тешук А. А. | (подпись и печать) |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР                                                                                                                                                | (подпись и печать должностного лица) | Тешук А. А.                                | (подпись и печать)               |                 |                                      |             |                    |
| М.П.                                                                                                                                                           |                                      |                                            |                                  |                 |                                      |             |                    |

## 8. Объекты-аналоги по продажам нежилых помещений

### Объект-аналог № 1

продажа участков один... Продажа участка Моск... Продажа участка Моск... Продажа участка Моск... Продам участок Моск...

Защищено | <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/173835433/>

Квартиры Квартиры в новостройках Дома

Недвижимость в Одинцове > Продажа > Продажа земельных участков в Одинцовском районе > Барвихинское с/пос > д. Раздоры > Рублево-Успенское шоссе

вчера, 10:22 410 просмотров, 3 за сегодня

**Участок, 22 сот.**  
Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня, Раздоры-2 коттеджный поселок [На карте](#)  
Рублево-Успенское шоссе, 4 км от МКАД

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться

**Тинькофф Банк**  
Ипотека от 560 260 Р/мес  
Оставить заявку

**88 060 839 Р** 4 002 765 Р/сот.  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа  
[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

**TROIKA ESTATE**  
Агентство недвижимости  
499 объявлений

РЕКЛАМА  
Поиск утомил? Дорожки вашим временем и уже отобрали лучшие варианты. У нас только проверенная загородная элитная недвижимость.  
Тел.: (495) 660-09-18  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Поиск в интернете и на компьютере

### Объект-аналог № 2

продажа участков один... Продажа участка Моск... Продажа участка Моск... Продажа участка Моск... Продам участок Моск...

Защищено | <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/170668658/>

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **NEW** Вход и регистрация

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК [+ Добавить объявление](#)

Квартиры Квартиры в новостройках Дома

Недвижимость в Одинцове > Продажа > Продажа земельных участков в Одинцовском районе > Барвихинское с/пос > д. Раздоры > Рублево-Успенское шоссе

вчера, 00:11 49 просмотров, 2 за сегодня

**Участок, 100 сот.**  
Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня, Раздоры-2 коттеджный поселок [На карте](#)  
Рублево-Успенское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться

**Тинькофф Банк**  
Ипотека от 2 000 728 Р/мес  
Оставить заявку

**314 471 549 Р** 3 144 715 Р/сот.  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа  
[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

**TWEED-загород**  
Агентство недвижимости  
1264 объявления  
Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

РЕКЛАМА  
Поиск утомил?

Поиск в интернете и на компьютере

## Объект-аналог № 3

продажа участков один... x Продажа участка Моск... x Продажа участка Моск... x Продажа участка Моск... x Продам участок Моск... x

← → ↻ Защищено <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/185202828/> ☆

Квартиры Квартиры в новостройках Дома

Недвижимость в Одинцове > Продажа > Продажа земельных участков в Одинцовском районе > Барвихинское с/пос > Рублево-Успенское шоссе

вчера, 10:23 10 просмотров, 0 за сегодня

**Участок, 100 сот.**

Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня [На карте](#)

Рублево-Успенское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

**Тинькофф Банк**

Ипотека от 2 601 207 ₽/мес  
Платеж за кредитный ресурс  
Оставить заявку

**408 853 899 ₽** 4 088 539 ₽/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

PRO

**Point Estate Загород**  
Агентство недвижимости  
1732 объявления

РЕКЛАМА

**СУПЕРСКИДКИ!**  
АЛЫЕ ПАРУСА

Новый пул квартир! Скидки до 25% на квартиры в готовом доме легендарного ЖК «Алые Паруса»! Своя набережная. Тел.: (495) 154-26-42

активировать Windows, перейдите к Проектная декларация на рекламируемом сайте.

Поиск в интернете и на компьютере

11:39 19.07.2018

## Объект-аналог № 4

продажа участков один... x Продажа участка Моск... x Продажа участка Моск... x Продажа участка Моск... x Продам участок Моск... x

← → ↻ Защищено <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/155592487/> ☆

сегодня, 06:22 265 просмотров, 0 за сегодня

**Участок, 18 сот.**

Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня, Раздоры-2 коттеджный поселок [На карте](#)

Рублево-Успенское шоссе, 4 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

**Тинькофф Банк**

Ипотека от 440 204 ₽/мес  
Платеж за кредитный ресурс  
Оставить заявку

**69 190 659 ₽** 3 843 926 ₽/сот.

Следить за изменением цены

Свободная продажа

Показать телефон

Написать сообщение

PRO

**TROIKA ESTATE**  
Агентство недвижимости  
499 объявлений

РЕКЛАМА

Новый жилой квартал «Фили Сити» Скидка на квартиры до 5%. Бизнес-класс. Рассрочка. Ипотека 6%. Собственный парк-променад и фонтан. Паркинг. 3 мин пешком от м. Фили. Тел.: (495) 357-93-94

активировать Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

1 фото

Поиск в интернете и на компьютере

11:39 19.07.2018

## 9. Документы по оценочной деятельности

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002452-1 « 30 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Гаджимурадовой Зумурут Мугажировне

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

от « 30 » января 2018 г. № 44

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 30 » января 2021 г.

АО «Оптисон», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-003 ФНЧ РФ. ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.optison.ru



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**05 сентября 2007 года**  
дата включения в реестр

**743**  
№ согласно реестра

**Гаджимурадова  
Зумурт Мугажировна**

паспорт 8203 734979, выдан ОВД Бабаюртовского района  
Республики Дагестан 02.03.2004 г., код подразделения 052-016,  
зарегистрирована: Республика Дагестан, Бабаюртовский р-н, с. Люксембург

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

**Генеральный директор  
НП «СМАОс»**



**Н.Н.Бабичева**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1609



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 415335

Настоящий диплом выдан

Гузурит Мугажировне  
в том, что он(а) с 23 сентября 2017 по 6 апреля 2017  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) старшем  
государственном агентстве  
университете  
по программе «Оценка собственности,  
специализация «Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 6 апреля 2017  
удостоверяет право (судить) Гузурит Мугажировна  
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка  
собственности, специализация «Оценка  
стоимости предприятия (бизнеса)»



Город Ставрополь 15.04.17

Серия 7100

№ 0858181

Форма 1ЮЛ

ДОГОВОР (ПОЛИС) №30550010-50-1-0004-2018  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Махачкала

«23» июля 2018 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Республике Дагестан Абдураупова Али Набигулаевича, действующего на основании Доверенности №959-Д от 18.05.2018 г. с одной стороны, и Галжимуралова Зумурт Мугажировна, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 23.07.2018г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (сдвоенных)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**  
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. Страховым случаем является: установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба, установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>4. СТРАХОВАЯ СУММА</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |
| 4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям: | 15 000 000,00 руб. |
| 4.2. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время                                                                                                                                        | 300 000,00 руб.    |

Бланк 1 из 1

**ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ,  
ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
(оценщики)**

|                                                                                                                                        |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| выполнения работ по оценке объекта оценки:                                                                                             |                    |
| 4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования: | 300 000,00 руб.    |
| 4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:                                                                                  | 15 600 000,00 руб. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю: | 15 000 000,00 руб. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

9 000,00 (девять тысяч) рублей 00 копеек.

**6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):**  
не установлена

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «25» июля 2018 г. по 24.00 часа «24» июля 2019 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

**8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:  
единовременным платежом не позднее **25.07.2018г.**

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «23» июля 2018г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

**11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА**

- Возобновление договора №30550010-50-1-0003-2017 от 17.07.2017

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.*

*Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.*

*Подпись Страхователя*

**ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ,  
ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
(оценщики)**

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК**  
ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл.,  
г. Люберцы, ул. Парковая, д.3

Подразделение Страховщика:  
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Республике Дагестан  
Адрес: 367026 РД г. Махачкала пр-т Акулиничского 13 а

Банковские реквизиты:  
р/с №40702810960320000041 в Отделение Банка №5230  
ПАО Сбербанк России  
к/с 30101810907020000615



Абдураупов А. Н.

**СТРАХОВАТЕЛЬ**  
Гаджимурадова Зумурат Мугажировна

Адрес местонахождения:  
368300, Республика Дагестан, Бабаюртовский  
район, с. Люксембург

Паспортные данные:  
Серия 82 03 № 734979 выдан  
ОВД Бабаюртовского района РД от 02.03.2004г.

ИНН: 050501143097

Гаджимурадова З. М.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр  
Росгосстраха:

**8 (800) 200 99 77**

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)