

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-109

от 17 сентября 2020 года

**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости,
входящих в состав активов Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, belonging to I.A. Chuzhakov, is written over the text 'Исполнитель отчета'.

Чужмаков И.А.

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	13
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	27
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	27
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	29
3.1. Общие положения	29
3.2. Анализ рынка недвижимости	29
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	29
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	50
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	54
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	57
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	74
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	75
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	75
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	77
5.1. Общие положения	77
5.2. Общие понятия оценки	77
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	77
5.4. Выбор подходов и методов оценки	85
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	86
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	86
6.1.1 Общие положения	86
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	86
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	101
6.3. Согласование результатов оценки	102
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	103
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	104
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ	105
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	116

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
господину Марусяку Р.Д.**

«17» сентября 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 109 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 408 +/- 26 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:421 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 149 +/- 24 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:457 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 875 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:418 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 286 +/- 25 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:448 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 236 +/- 25 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:447 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 323 +/- 25 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:446 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 309 +/- 25 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:435 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 786 +/- 30 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:414 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 633 +/- 18 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:770 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 728 +/- 19 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:837 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 802 +/- 20 кв. м, адрес: Московская

область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:839 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 873 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:927 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1).

Оценка проведена по состоянию на 17 сентября 2020 г.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

12 401 500

(Двенадцать миллионов четыреста одна тысяча пятьсот) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	760 200
2	50:09:0020328:421	1 408 +/- 26	901 100
3	50:09:0020328:457	1 149 +/- 24	965 200
4	50:09:0020328:418	875 +/- 21	533 800
5	50:09:0020328:448	1 286 +/- 25	1 170 300
6	50:09:0020328:447	1 236 +/- 25	1 124 800
7	50:09:0020328:446	1 323 +/- 25	1 203 900
8	50:09:0020328:435	1 309 +/- 25	1 191 200
9	50:09:0020328:414	1 786 +/- 30	1 857 400
10	50:09:0020328:770	633 +/- 18	614 000
11	50:09:0020328:837	728 +/-19	611 500
12	50:09:0020328:839	802 +/-20	673 700
13	50:09:0020328:927	873 +/- 21	794 400

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).



**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 109 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)):

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 408 +/- 26 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:421 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 149 +/- 24 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:457 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 875 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:418 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 286 +/- 25 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:448 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 236 +/- 25 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:447 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 323 +/- 25 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:446 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 309 +/- 25 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:435 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 786 +/- 30 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:414 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 633 +/- 18 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:770 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 728 +/- 19 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:837 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 802 +/- 20 кв. м,

адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:839 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 873 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:927 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копиях Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **17 сентября 2020 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **17 сентября 2020 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными;
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектам, указанной в данном Отчете;

- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части спецификации оценки определенных видов активов.

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
 5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
 6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.
- Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указанию Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета

налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 002435-1 от 25.01.2018 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 008019-2 от 29.03.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Чужмаков Игорь Александрович Полис страхования ответственности оценщика № 190005-035-000183, выдан 06.12.2019 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г., страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

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

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 109 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

17 сентября 2020 г.

Номер отчета

РЭМ/20-109

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 408 +/- 26 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:421 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 149 +/- 24 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:457 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 875 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:418 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 286 +/- 25 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:448 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 236 +/- 25 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:447 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 323 +/- 25 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:446 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 309 +/- 25 кв. м,

- адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:435 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 786 +/- 30 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:414 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
 - земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 633 +/- 18 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:770 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
 - земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 728 +/- 19 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:837 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
 - земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 802 +/- 20 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:839 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
 - земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 873 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:927 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
50:09:0020328:423	не применяется	760 200	не использовался	760 200
50:09:0020328:421	не применяется	901 100	не использовался	901 100
50:09:0020328:457	не применяется	965 200	не использовался	965 200
50:09:0020328:418	не применяется	533 800	не использовался	533 800
50:09:0020328:448	не применяется	1 170 300	не использовался	1 170 300
50:09:0020328:447	не применяется	1 124 800	не использовался	1 124 800
50:09:0020328:446	не применяется	1 203 900	не использовался	1 203 900
50:09:0020328:435	не применяется	1 191 200	не использовался	1 191 200
50:09:0020328:414	не применяется	1 857 400	не использовался	1 857 400
50:09:0020328:770	не применяется	614 000	не использовался	614 000
50:09:0020328:837	не применяется	611 500	не использовался	611 500
50:09:0020328:839	не применяется	673 700	не использовался	673 700
50:09:0020328:927	не применяется	794 400	не использовался	794 400
Итого				12 401 500

* - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	Копии
2	Кадастровые паспорта земельных участков (за исключением земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0020328:927)	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	Копии

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с

другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки

денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 408 +/- 26 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:421 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 149 +/- 24 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:457 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 875 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:418 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 286 +/- 25 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:448 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 236 +/- 25 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:447 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 323 +/- 25 кв. м,

- адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:446 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 309 +/- 25 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:435 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
 - земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 786 +/- 30 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:414 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
 - земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 633 +/- 18 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:770 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
 - земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 728 +/- 19 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:837 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
 - земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 802 +/- 20 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:839 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
 - земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 873 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:927 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
50:09:0020328:423	нет данных
50:09:0020328:421	нет данных
50:09:0020328:457	нет данных
50:09:0020328:418	нет данных
50:09:0020328:448	нет данных
50:09:0020328:447	нет данных
50:09:0020328:446	нет данных
50:09:0020328:435	нет данных
50:09:0020328:414	нет данных
50:09:0020328:770	нет данных
50:09:0020328:837	нет данных
50:09:0020328:839	нет данных
50:09:0020328:927	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом (объектами) оценки.

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

так как оцениваемые земельные участки являются незастроенными (на них отсутствуют улучшения).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все оцениваемые объекты	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных факторов, определяющим стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, является его местоположение.

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ № 2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями) – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ № 4; окраины городов, промзоны (окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки) – ТЗ № 5; районы крупных автомагистралей (районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города) – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
Все объекты, указанные в задании на оценку	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Оцениваемые земельные участки входят в состав коттеджного поселка «Кружева».

Коттеджный поселок «Кружева» расположен в прекрасном стародачном месте Солнечногорского района в окружении великолепного русского леса, расположен между д. Есипово и д. Овсянниково. Коттеджный поселок «Кружева» находится в 35 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, 6-и км от железнодорожной станции «Поварово».

Общая площадь коттеджного поселка «Кружева» составляет 26,9 Га, разделена на 185 участков. Площадь предлагаемых участков - от 6 до 19 соток. В поселке большое количество прилесных участков. Также в продаже есть участки с вековыми соснами и дубами.

Предлагаются участки без подряда. Собственник земельного участка может построить дом своей мечты.

Экология.

Солнечногорский район входит в зелёную зону Московской области. Здесь круглый год приятно

прогуляться по раскинувшимся живописнейшим еловым лесам Верхне-Клязьминского лесничества, отдохнуть на берегах Истринского водохранилища, Сенежского озера, реки Клязьма и озера Круглое. Края славятся богатой фауной. Иногда в лесах близ нашего посёлка ещё можно увидеть лося, косулю, кабана, лису, зайца, ястреба, услышать пение соловьев и чиби́сов.

Транспортная доступность.

Добраться до коттеджного поселка «Кружева» можно по Ленинградскому шоссе. Также на комфортном расстоянии от поселка построена скоростная трасса «Москва – Санкт-Петербург», которая позволяет добираться до Москвы всего за несколько минут. Коттеджный поселок «Кружева» расположен вблизи от ж/д станции «Поварово», что позволяет быстро добираться на электричке до Ленинградского вокзала. Начато строительство легкого метро, конечной станцией которого будет «Поварово».

Коммуникации.

Электричество 10 кВт на каждый участок. Закончены строительно-монтажные работы по проведению ЛЭП внутри поселка. Оплачивается отдельно. Возможно получение дополнительных кВт.

Газификация. Технические условия на газификацию получены. Получено постановление главы Администрации Солнечногорского района об утверждении акты выбора трасы для газификации КП «Кружева». Точка подключения находится в 1 км от границ участка (магистральный газопровод). Ведутся работы по согласованию трассы и проектированию строительства газовой магистрали. Оплачивается отдельно.

Дороги с твердым покрытием и освещение по всем улицам коттеджного поселка.

Построена въездная группа, Здание администрации, детская и спортивные площадки. Ведется строительство собственного пруда с фонтаном.

На каждом индивидуальном участке в поселке выстроено фронтальное ограждение. Благодаря чему в период активной застройки на индивидуальных участках, поселок выглядит аккуратно и презентабельно.

Концепция управления посёлком.

Каждому будущему жителю будет предоставлено право принимать непосредственное участие в осуществлении управления поселком. Для этих целей создано Дачное Некоммерческое Партнерство, которое обеспечивает управление строительством внутрипоселковой инфраструктуры и организует техническую эксплуатацию общественной территории и систем инженерно-технического обеспечения. Собственник участка становится членом Дачного некоммерческого партнерства.

Местоположение объектов оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 1, 2).

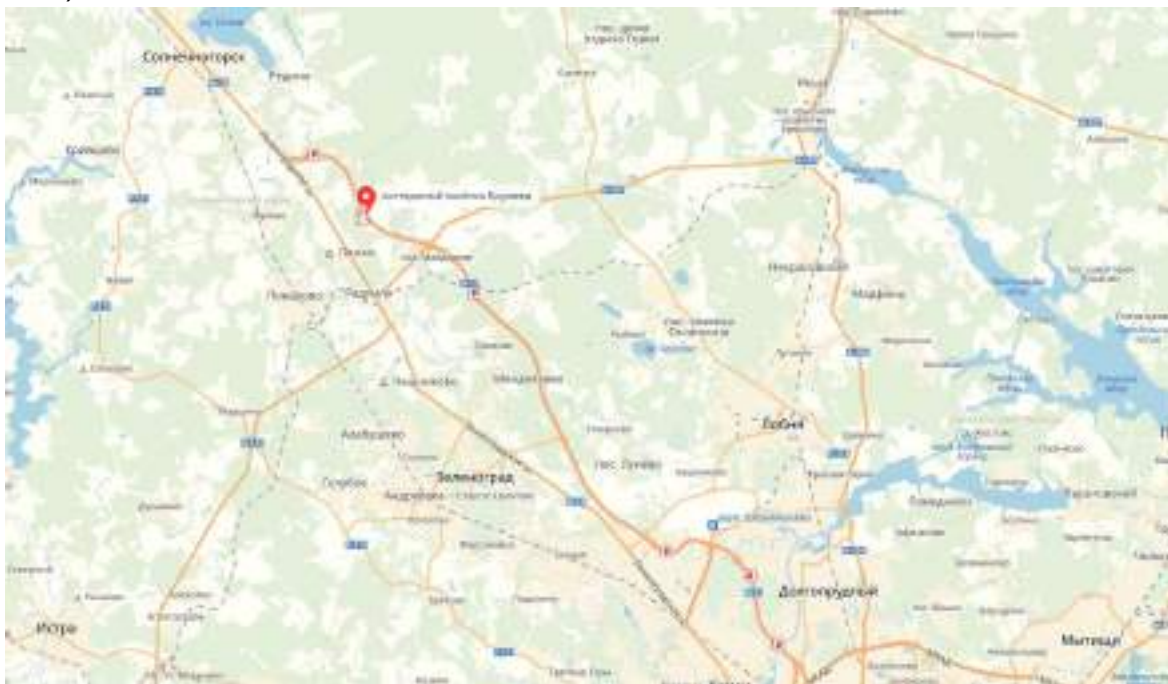


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.



Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Все объекты, указанные в задании на оценку	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	35 км по Ленинградскому шоссе

Источник: 1. Анализ Оценкаikom документов, представленных в табл. 1.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

3. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики, в части свойств земельных участков и иных характеристик.

При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание (дополнительные сведения, предоставленные Заказчиком)
50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот, но данный участок частично заболочен (имеются застои воды)		участок расположен в 35-ти метровой близости от трассы М-11, частично заболочен
50:09:0020328:421	1 408 +/- 26	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен в 35-ти метровой близости от трассы М-11

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание (дополнительные сведения, предоставленные Заказчиком)
50:09:0020328:457	1 149 +/- 24	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП
50:09:0020328:418	875 +/- 21	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок неправильной формы, расположен в 35-ти метровой близости от трассы М-11
50:09:0020328:448	1 286 +/- 25	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от трассы М-11, правильной формы, примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)
50:09:0020328:447	1 236 +/- 25	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от трассы М-11, правильной формы, примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)
50:09:0020328:446	1 323 +/- 25	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от трассы М-11, правильной формы, примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)
50:09:0020328:435	1 309 +/- 25	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от трассы М-11, правильной формы, примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)
50:09:0020328:414	1 786 +/- 30	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от трассы М-11, правильной формы, с двух сторон примыкает к лесу, с вековыми соснами на участке
50:09:0020328:770	633 +/- 18	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен на хорошем удалении от трассы М-11
50:09:0020328:837	728 +/- 19	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание (дополнительные сведения, предоставленные Заказчиком)
50:09:0020328:839	802 +/- 20	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП
50:09:0020328:927	873 +/- 21	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от трассы М-11, правильной формы, примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1. 2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

Фотографии КП «Кружева» представлены ниже на фото 1-14.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты, указанные в задании на оценку	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, указанные в задании на оценку	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д. (табл. 9).

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:09:0020328:423	в наличии	нет	участок расположен в 35-ти метровой близости от трассы М-11, частично заболочен
50:09:0020328:421	в наличии	нет	участок расположен в 35-ти метровой близости от трассы М-11
50:09:0020328:457	в наличии	нет	участок расположен в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП
50:09:0020328:418	в наличии	нет	участок неправильной формы, расположен в 35-ти метровой близости от трассы М-11
50:09:0020328:448	в наличии	примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)	участок расположен вблизи от трассы М-11
50:09:0020328:447	в наличии	примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)	участок расположен вблизи от трассы М-11
50:09:0020328:446	в наличии	примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)	участок расположен вблизи от трассы М-11
50:09:0020328:435	в наличии	примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)	участок расположен вблизи от трассы М-11
50:09:0020328:414	в наличии	с двух сторон примыкает к лесу, с вековыми соснами на участке	нет
50:09:0020328:770	в наличии	нет	нет
50:09:0020328:837	в наличии	нет	участок расположен в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП
50:09:0020328:839	в наличии	нет	участок расположен в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП
50:09:0020328:927	в наличии	примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)	участок расположен вблизи от трассы М-11

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1. 2. Данные Заказчика.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объектов в аренду.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При проведении настоящей оценки и подготовке отчета осмотр объекта (объектов) оценки в период, возможно близкий к дате оценки, оценщиком лично не проводился.

Связано это со следующим:

1. По мнению оценщика, информации, предоставленной Заказчиком достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость,

2. Земельные участки, представленные к оценке, со слов Заказчика не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости. А именно:

- подлежащие оценке земельные участки, по прежнему относятся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для дачного строительства;
- оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
- из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях дачного строительства не выявлено;
- оцениваемые земельные участки по прежнему располагаются в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает их прямому предназначению (затопляемость отсутствует);
- существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло (электричество по границе участка, газопровод на участках отсутствует, подключенные водоснабжение и канализация на участке отсутствуют),
- состояние подъездных дорог на оцениваемых земельных участках оценивается как хорошее – (дорога до самого участка). Подъезд машин и спецтехники обеспечен.

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком земли. В общем случае, рынок земли представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде земельных участков.

Рынок недвижимости, в целом, и рынок земли, в частности, находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2006-2019 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2019 г. представлены в табл. 10.

Таблица 10.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации с 2006 – 2019 г.г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	103,6
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	105,4
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6	40,0

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и

обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);

- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам июля 2020 г. (по состоянию на дату оценки данные за август 2020 г. официально не опубликованы)

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

"По нашей оценке, данные по ВВП за июль оказались несколько лучше предварительных прогнозов и позволяют говорить сегодня о продолжении постепенного восстановления экономики страны. Безусловно, свою роль сыграли реализованные Правительством масштабные пакеты мер поддержки граждан и бизнеса. При этом в условиях сохраняющейся неопределенности на международных рынках считаем преждевременным фиксировать устойчивые тренды", - отметила заместитель министра экономического развития России Полина Крючкова.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2 кв. 2020 на -48,6% г/г).

В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.

Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Август 2020 года»). В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании (см. врезку). В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.

Динамика изменения ВВП и оборота розничной торговли представлена на рис. 3.

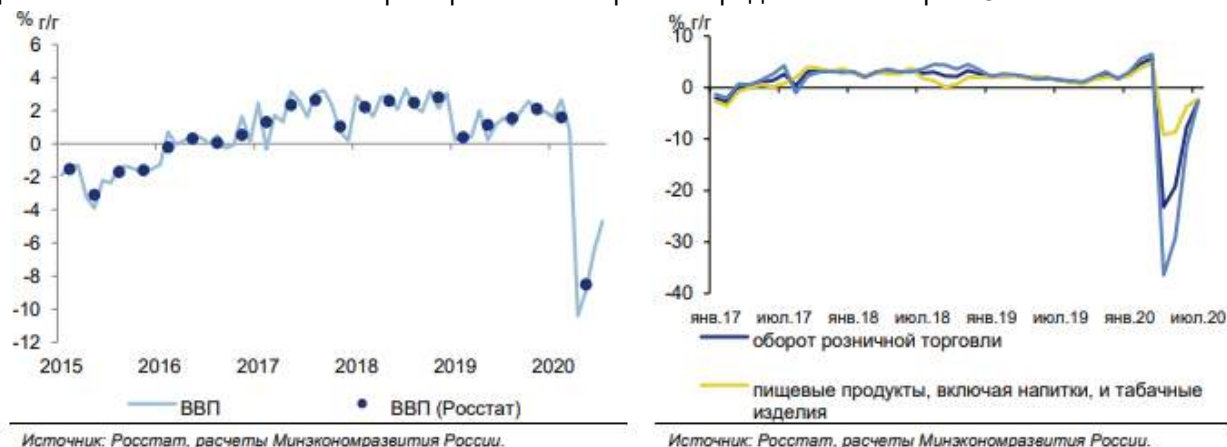


Рис. 3. Динамика изменения ВВП и оборота розничной торговли

В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с

июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.

Динамика изменения объема строительных работ и уровня безработицы представлена на рис. 4.

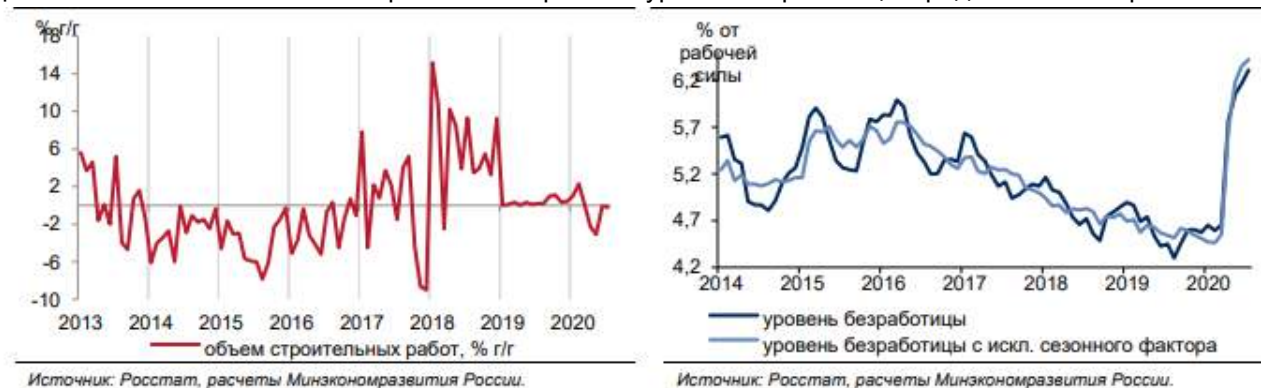


Рис. 4. Динамика изменения объема строительных работ и уровня безработицы

Рынок труда

В июле продолжилась стабилизация на рынке труда. Замедлилось как снижение численности занятых до -81,9 тыс. человек (-0,1 % м/м SA, в июне -158,3 тыс. человек или -0,2 % м/м SA), так и увеличение общей численности безработных: до +50,8 тыс. человек, или +1,1 % м/м SA (в июне +124,6 тыс. человек или +2,7 % м/м SA). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, незначительно увеличился по сравнению с июнем (6,3 % и 6,2 % от рабочей силы соответственно), с исключением сезонности — стабилизировался на уровне июня (6,4 % SA от рабочей силы).

Восстановление спроса на рабочую силу подтверждается данными портала HeadHunter о динамике вакансий: сокращение количества вакансий в июле, как и в июне, составило -2% г/г после -17% г/г в мае и -7% г/г в апреле.

В июле продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июля численность официально зарегистрированных безработных составила 3,3 млн. чел. по сравнению с 2,7 млн. чел. на конец июня (на 18 августа — 3,5 млн. чел). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 21,4 тыс. чел. в среднем за день в июне до 16,7 тыс. чел. в среднем за июль и 13,2 тыс. чел. в день в первой половине августа), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда.

Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в июле превысило 60% (в июне — 53%). Опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, — это результат, в первую очередь, принятых мер по поддержке населения, временно оставшегося без работы.

О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июле ускорился в годовом выражении — до 4,0% г/г после 3,0% г/г в июне. Основной вклад в динамику сводного индекса внес сектор растениеводства.

По мере активизации уборочной кампании зерновых культур отставание от прошлогодних показателей, наблюдавшееся на ее старте, прекратилось. По состоянию на 1 августа, по данным Росстата (по сельскохозяйственным организациям), темпы уборки превысили прошлогодние (на 3,6 %). Этому способствовало два основных фактора: во-первых, более раннее по сравнению с традиционным начало уборки в отдельных регионах Сибири и Урала, а во-вторых, улучшение показателей урожайности при нарастании масштаба уборки (по состоянию на 1 августа - рост на 0,6 ц/га по сравнению с прошлым годом против снижения на 9 ц/га в июне) вследствие рекордных показателей в центральной части страны, нивелировавших провал в южных. В результате, показатели сбора на 5,3 % превышают рекордные показатели прошлого года (второй по величине урожай в современной истории).

В августе, по оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам), разрыв в показателях сбора зерновых относительно прошлогодних продолжил увеличиваться (по состоянию на 17 августа — 19,8 %, на 31 июля — 6,9 %).

Показатели сбора картофеля и овощей также превышают прошлогодние — на 2,0 % и на 12,5 % соответственно, вместе с тем без учета хозяйств населения данные недостаточно репрезентативны (доля хозяйств населения в структуре производства составляет 68 % и 55% соответственно).

Сохраняется положительный вклад сектора животноводства в динамику сводного индекса

производства сельскохозяйственной продукции, вместе с тем темпы производства замедляются. Так, рост производства скота и птицы на убой (в живом весе) замедлился до 3,3 % после 8,4% г/г в июне (в том числе при замедлении роста поголовья свиней – до 4,7 % г/г в июле с локального пика 7,9 % г/г в апреле), производства молока – до 1,3 % г/г (в июне – рост 2,2 % г/г). При росте поголовья птицы (на 2,7 % г/г) производство яиц в годовом выражении увеличилось на 1,7 процента.

Динамика изменения урожая зерновых и динамика в животноводстве представлены на рис. 5.

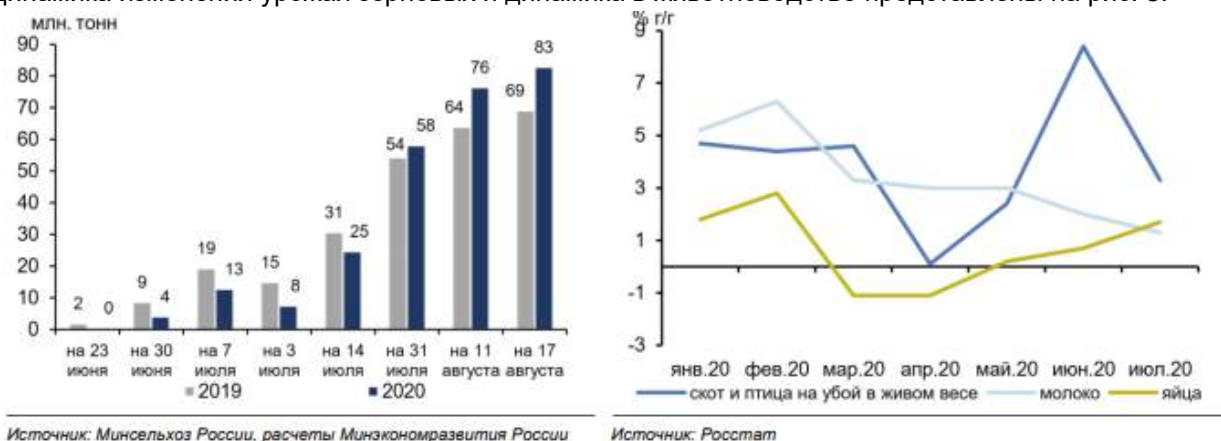


Рис. 5. Динамика изменения урожая зерновых и динамика в животноводстве

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

	июл.20		июн.20	май.20	апр.20		2019
ВВП	-4,7	2кв20	-6,4*	-8,9*	-10,4*	кв20	1,3
		-8,5				1,6	
Сельское хозяйство	4,0	3,1	3,0	3,2	3,1	3,0	4,0
Строительство	-0,2	-1,7	-0,1	-3,1	-2,3	1,1	0,6
Розничная торговля	-2,6	-16,6	-7,7	-19,2	-23,2	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-8,4	-8,3	-9,6	-9,4	-6,0	-3,9	0,6
Промышленное производство	-8,0	-8,5	-9,4	-9,6	-6,6	1,5	2,3
Добыча полезных ископаемых	-15,1	-10,3	-14,2	-13,5	-3,2	0,0	2,5
добыча угля	-2,6	-7,2	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-15,3	-10,3	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	2,5
добыча металлических руд	1,8	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-38,0	-31,4	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	2,4
Обрабатывающие производства	-3,3	-7,9	-6,4	-7,2	-10,0	3,8	2,6
пищевая промышленность	2,0	2,4	4,8	0,4	2,2	8,5	3,4
легкая промышленность	3,9	-10,6	1,3	-10,0	-23,1	1,4	-1,6
деревообработка	0,7	-6,2	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-7,4	-3,6	-7,4	-4,1	0,7	4,8	2,2
химический комплекс	7,0	4,6	7,4	4,9	1,6	7,8	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-9,4	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,2
металлургия	-4,2	-8,7	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	2,4
машиностроение	-3,1	-24,7	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	5,1
прочие производства	-8,8	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,6	-3,6	-4,8	-4,1	-1,9	-2,4	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,1	-9,6	-6,5	-10,9	-11,4	-1,2	-5,2

Рис. 6. Показатели деловой активности

Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены на рис. 7.

	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
Реальная заработная плата в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-0,1	0,6	1,0	-2,0	6,2	4,8
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-3,8	0,8	2,7	-6,2	1,7	-
Номинальная заработная плата в% к соотв. периоду предыдущего года	-	3,0	3,8	4,0	1,0	8,8	9,5
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-2,4	1,3	2,9	-5,5	2,2	-
Реальные располагаемые доходы в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-8,0	-	-	-	1,2	1,0
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-7,9	-	-	-	0,1	-
Реальные денежные доходы в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-7,7	-	-	-	2,1	1,7
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-4,8	-	-	-	-2,4	-
Численность рабочей силы* в% к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,6	-0,8	-0,5	-0,5	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	74,9	74,9	74,9	75,0	74,8	75,2	-
Численность занятых*							
в% к соотв. периоду предыдущего года	-2,8	-2,1	-2,6	-2,1	-1,6	-0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	70,1	70,4	70,2	70,3	70,6	71,8	-
Численность безработных* в% к соотв. периоду предыдущего года	40,6	30,4	38,1	32,6	21,0	-4,1	-5,3
млн. чел. (SA)	4,8	4,5	4,8	4,6	4,2	3,4	-
Уровень занятости* в% к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,0	58,2	58,1	58,2	58,4	59,4	-
Уровень безработицы** в% к рабочей силе /SA	6,3/6,4	6,0/6,1	6,2/6,4	6,1/6,2	5,8/5,7	4,6/4,5	4,6/-

Рис. 7. Показатели рынка труда

Источник: 1.

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/minekonomrazvitiya_rf_opublikovalo_kartinu_delovoy_aktivnosti_za_may_2020_goda.html (<https://www.economy.gov.ru/material/file/a0e60cfbb18da02339fd3a7714f921ff/200819.pdf>)

В июле снижение ВВП составило -4,7% г/г. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос.

В июле продолжилась стабилизация на рынке труда.

Перечисленные факторы свидетельствуют о постепенной стабилизации (улучшении) экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам I квартала 2020 года (данные за II - III квартал 2020 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам I квартала 2020 года представлены ниже в табл. 11.

Таблица 11.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам I квартала 2020 года

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ¹		
март 2020 года в % к февралю 2020 года	105,6	x
январь-март 2020 года в % к январю-марту 2019 года	112,7	x
Оборот организаций, миллионов рублей	3515350,2	126,12
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей: ¹		
добыча полезных ископаемых	2729,6	127,9 ²

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² Темп роста в фактических ценах

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
обрабатывающие производства	599815,8	108,7 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	87434,9	94,7 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	18803,8	122,0 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	77,3	94,7
молоко, тыс. тонн	173,2	106,0
яйца, миллионов штук	31,6	96,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
март 2020 года в % к февралю 2020 года	100,37	х
март 2020 года в % к марту 2019 года	101,72	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за февраль 2020 года, рублей	54124,1	106,5
февраль 2020 года в % к январю 2020 года	98,2	х
за январь-февраль 2020 года	54611,2	106,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за февраль 2020 года, рублей	59871,5	106,5
февраль 2020 года в % к январю 2020 года	98,2	х
за январь-февраль 2020 года	60405,7	106,6

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> ([https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/03\(2\).doc](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/03(2).doc))

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как стабильная – отмечается постепенный рост основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».

- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам II квартала 2020 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition1621/article1633.html>.

Ввиду того, что использование материалов, представленных на указанном выше ресурсе, осуществляется по подписке (платно), то ниже приведено подтверждение (PrintScreen) опубликованного исследования.

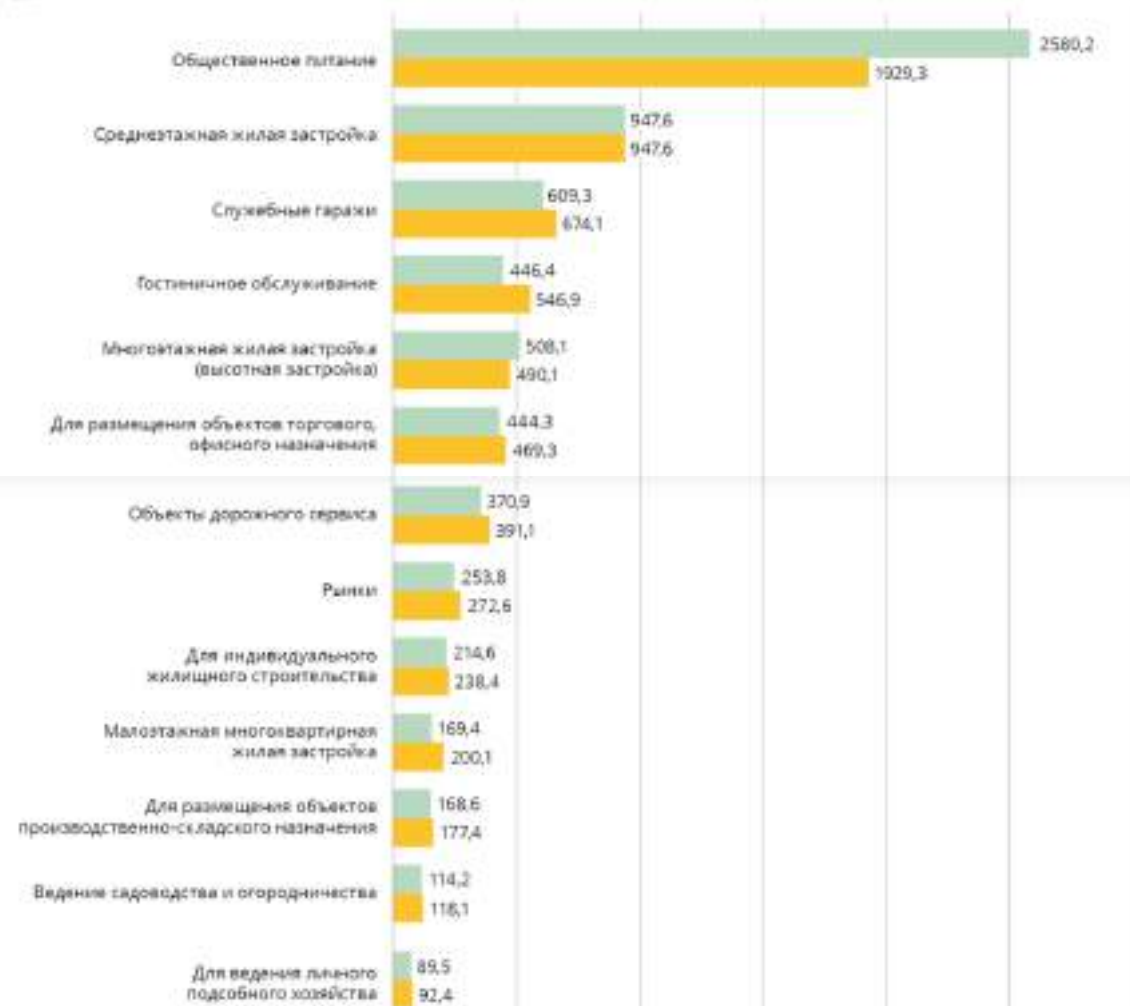
Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

Цены предложения по ВРИ

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 2 кв. 2020 г., руб./сот.

Виды разрешенного использования	Минимальная цена	Максимальная цена	Средневзвешенная цена	Динамика цен к предыдущему периоду
Ведение садоводства и огородничества	3 083	5 425 303	118 036	3,4%
Для индивидуального жилищного строительства	2 389	11 184 118	238 888	11,1%
Для ведения личного подсобного хозяйства	8 089	1 718 182	102 479	0,9%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	31 133	1 707 019	300 147	18,1%
Среднеэтажная жилая застройка	682 328	2 838 819	927 943	0,8%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	143 038	2 500 000	430 117	-1,9%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	46 296	2 711 864	469 305	0,6%
Рынки	232 394	419 479	272 622	7,3%
Общественное питание	891 647	5 400 000	1 929 312	-26,2%
Гостиничное обслуживание	130 304	1 333 333	548 805	12,0%
Отдых (рекреация)	13 463	688 808	54 187	-25,7%
Служебные гаражи	46 467	1 538 486	679 280	19,6%
Объекты дорожного сервиса	21 808	3 500 000	391 140	0,8%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	4708	2 888 111	177 435	0,2%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 1 - 2 кв. 2020 г., тыс.руб./сот.





г.о.Мытищи	144 094	20%	374 562	12%	440 340	37% ⁽²⁾
г.о.Истрин	29 827	-1%	80 638	21%	51 377	11%
г.о.Павловский Посад	39 272	0%	107 794	23%	87 040	2%
г.о.Подольск	223 077	-28%	231 140	9%	253 157	8%
г.о.Протвино	30 494	12%	49 038	4%	-	-
г.о.Пушкино	43 875	9%	50 452	-2%	41 111	-18%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Формы собственности и категория земель		Для муниципальных нужд жилищно-коммунального строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о.Солнечногорск	24 298	9%	24 515	-9%	31 835	12%
г.о.Серпухов	33 281	-8%	42 852	-8%	32 108	-2%
г.о.Серебряные Пруды	91 403	-14%	143 185	-18%	143 757	-19%
г.о.Ступино	30 818	42% ⁽¹⁾	40 264	-27%	70 104	9%
г.о.Таруса	100 060	-10%	177 142	8%	175 080	9%
г.о.Талдом	404 125	-34%	818 045	-9%	451 355	9%
г.о./Краснознаменск	80 607	-2%	125 499	-17%	110 432	-2%
г.о.Тучково	49 290	-19%	101 321	11%	78 290	-19%
г.о.Щербин	32 615	17%	38 899	18%	35 385	6%
г.о.Щелковский	18 578	-8%	20 215	9%	25 486	13%

Источник: Золотухин

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Формы собственности и категория земель		Для муниципальных нужд жилищно-коммунального строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о.Давыдовский	97 283	-13%	154 717	3%	123 540	11%
г.о.Дзержинский	44 525	24%	50 835	3%	-	-
г.о.Дмитровский	55 585	-1%	157 063	15%	54 706	1,8%
Дмитровский г.о.	99 881	32% ⁽²⁾	114 517	19%	75 328	8%
ЗАО «Краснознаменск»	482 080	113% ⁽²⁾	947 952	-2%	-	-
Коломенский г.о.	48 935	-1%	80 900	-3%	20 713	8%
Лотоцкий п.р.	285 424	-23%	327 402	-9%	442 588	21%
Можайский г.о.	50 201	-21%	41 303	-12%	52 678	-1%
Наро-Фоминский г.о.	73 240	23%	192 240	23%	117 739	22%

Источник: Золотухин

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Формы собственности и категория земель		Для муниципальных нужд жилищно-коммунального строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
Серебрянский г.о.	800 410	8%	1 181 838	20%	347 263	6%
Протвино-Пустынский г.о.	40 893	8%	60 734	9%	35 375	10%
Пушкинский г.о.	170 380	13%	181 474	-24%	204 658	3%
Раменский г.о.	83 491	0%	123 608	-3%	118 830	-3%

Рубцовский г./п.	58 604	-9%	140 640	-11%	75 124	0%
Серебряно-Поздновский г.	25 498	-8%	197 090	-10%	96 307	-4%
Татарский г./п.	41 314	0%	41 158	-3%	33 379	-11%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Муниципальное образование «Зеленоградский район»		Среднегородские районы		Муниципальное образование «Троицкий район»	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
Воскресенский г./п.	109 082	-4%	-	-	-	-
Воскресенский г./п.	75 000	0%	-	-	-	-
Г.О.Воскресенск	-	-	-	-	1 042 218	-4%
г.О.Воскресенск	134 875	-77% ⁽¹⁾	-	-	-	-
г.О.Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.О.Долгопрудный	-	-	-	-	-	-
г.О.Долгопрудный	164 181	51% ⁽²⁾	648 230	0%	523 176	0%
г.О.Дубна	-	-	-	-	-	-
г.О.Дубна	-	-	-	-	-	-
г.О.Дубна	-	-	-	-	-	-
г.О.Железнодорожный	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Муниципальное образование «Зеленоградский район»		Среднегородские районы		Муниципальное образование «Троицкий район»	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
г.О.Истринский	-	-	-	-	-	-
г.О.Истринский	-	-	-	-	-	-
г.О.Истра	287 250	-1%	-	-	-	-
г.О.Калужский	-	-	-	-	-	-
г.О.Калужский	-	-	-	-	-	-
г.О.Калужский	543 271	0%	-	-	-	-
г.О.Калужский	-	-	-	-	-	-
г.О.Красногорский	-	-	-	-	-	-
г.О.Красногорский	485 133	0%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Муниципальное образование «Зеленоградский район»		Среднегородские районы		Муниципальное образование «Троицкий район»	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
г.О.Лотоцкий	-	-	-	-	-	-
г.О.Лотоцкий-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.О.Лотоцкий	-	-	-	-	-	-
г.О.Лотоцкий	-	-	-	-	216 276	-17%
г.О.Лотоцкий	-	-	-	-	-	-

г.о.Истрин	407 960	-8%	—	—	407 972	0%
г.о.Истрин	200 180	-16% ⁽¹⁾	2 233 130	3%	—	—
г.о.Истрин	—	—	—	—	—	—
г.о.Лыковский Посад	—	—	—	—	—	—
г.о.Луховицы	31 412	-14%	—	—	1 080 000	0%
г.о.Луховицы	—	—	—	—	—	—
г.о.Луховицы	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область, 2 квартал 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Населенные пункты (населенные пункты с застройкой)		Средневзвешенные застройки		Муниципальные центры застройки (населенные пункты)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о.Серебряный Посад	—	—	—	—	—	—
г.о.Серебряный	—	—	—	—	—	—
г.о.Серебряный	150 075	-21%	—	—	239 540	-19%
г.о.Серебряный	35 000	-39% ⁽¹⁾	—	—	—	—
г.о.Серебряный	—	—	—	—	—	—
г.о.Серебряный	1 200 830	3%	—	—	580 000	0%
г.о.Серебряный	—	—	—	—	—	—
г.о.Серебряный	70 212	0%	—	—	280 870	0%
г.о.Серебряный	—	—	—	—	—	—
г.о.Серебряный	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область, 2 квартал 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Населенные пункты (населенные пункты с застройкой)		Средневзвешенные застройки		Муниципальные центры застройки (населенные пункты)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о.Серебряный	74 112	-13% ⁽¹⁾	—	—	—	—
г.о.Серебряный	—	—	—	—	—	—
г.о.Серебряный	—	—	—	—	—	—
Дмитровский г.о.	90 475	0%	—	—	—	—
ДМТО Краснознаменск	—	—	—	—	—	—
Коломенский г.о.	30 000	н/д	—	—	—	—
Луховицкий г.о.	352 040	0%	—	—	—	—
Московский г.о.	—	—	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.о.	149 475	7%	—	—	171 459	-23%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область, 2 квартал 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Населенные пункты (населенные пункты с застройкой)		Средневзвешенные застройки		Муниципальные центры застройки (населенные пункты)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
Подольский г.о.	626 280	-20%	—	—	1 428 746	0%
Сергиево-Посадский г.о.	—	—	—	—	—	—

Пущинский г.п.	389 271	9%	-	-	2 080 000	9%	-	-
Раменский г.п.	40 508	-21%	-	-	187 000	-9%	-	-
Рославль г.п.	-	-	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.п.	-	-	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.п.	47 120	1%	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торгово-сервисного назначения		Рекреация		Общественное питание		Потребительские услуги	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
Воскресенский г.п.	296 516	-12%	-	-	-	-	-	-
Воскресенский г.п.	221 429	-7%	-	-	-	-	-	-
г.о.Воскресенск	885 808	-10%	-	-	-	-	-	-
г.о.Воскресенск	90 000	-30% ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-
г.о.Домодеховский	330 338	8%	-	-	-	-	-	-
г.о.Домодеховский	311 892	-21%	-	-	-	-	809 121	-2%
г.о.Дубна	590 154	8%	-	-	-	-	-	-
г.о.Истринский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Железнодорожный	-	-	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торгово-сервисного назначения		Рекреация		Общественное питание		Потребительские услуги	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о.Зарайский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Истринский	844 516	10%	-	-	-	-	-	-
г.о.Калужский	627 500	8%	-	-	-	-	-	-
г.о.Клин	176 444	-2%	-	-	-	-	-	-
г.о.Коломенский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Котельниково	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Красногорский	1 121 501	-8%	-	-	-	-	-	-
г.о.Лобненский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Лосино-Петровский	416 162	-9%	416 42%	+9%	-	-	-	-
г.о.Луховицкий	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Люберецкий	382 661	-16%	-	-	1 453 626	8%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торгово-сервисного назначения		Рекрея		Общественное питание		Ресторанный бизнес	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о.Мягкое	507 907	7%	-	-	-	-	-	-
г.о.Потемкин-Посад	1 330 379	0%	-	-	-	-	-	-
г.о.Пурцын	903 954	-17%	-	-	-	-	-	-
г.о.Рослав	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Серебряки	461 207	-08%	-	-	-	-	-	-
г.о.Славяновское	226 926	-08%	250 267	0%	-	-	250 794	0%
г.о.Ступино	540 499	307%(1)	-	-	-	-	-	-
г.о.Талдом	454 207	14%	-	-	-	-	-	-
Всего: 13 объектов								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торгово-сервисного назначения		Рекрея		Общественное питание		Ресторанный бизнес	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о.Чехов	256 717	-08%	-	-	-	-	-	-
г.о.Щадрин	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Щадринская	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Щербинки	967 773	0%	-	-	-	-	-	-
г.о.Электросталь	446 100	0%	-	-	-	-	-	-
Дзержинский г.о.	355 919	0%	-	-	-	-	-	-
Королевский г.о.	-	-	-	-	-	-	1 430 330	0%
Ленинский р-н	621 016	-03%	-	-	4 866 100	н/д	1 156 000	0%
Московский г.о.	983 924	-03%	-	-	-	-	-	-
Всего: 11 объектов								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торгово-сервисного назначения		Рекрея		Общественное питание		Ресторанный бизнес	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
Наро-Фоминский г.о.	661 702	-08%	-	-	-	-	-	-
Одоевский г.о.	352 111	10%	-	-	-	-	400 000	н/д
Сергиево-Пудинский г.о.	422 250	-03%	-	-	-	-	-	-
Тучковский г.о.	555 930	0%	-	-	-	-	-	-
Угрюмовский г.о.	154 240	-03%	-	-	601 647	н/д	130 264	н/д
Урожай г.о.	620 401	08%	-	-	-	-	-	-
Успенский-Посадский г.о.	407 233	0%	232 394	0%	-	-	701 070	0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Цена (руб./сот.)		Средний размер		Штукатурочная отделка		Для размещения объектов размещения объектов недвижимости	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
Воскресенский г.п.	-	-	232 983	н/д	-	-	142 629	7%
Воскресенский г.п.	204 938	н/д	-	-	-	-	42 426	-23%
г.п.Воскресенск	-	-	301 124	3%	2 295 191	19%	816 527	8%
г.п.Воскресенск	-	-	953 940	н/д	-	-	21 810	-7%
г.п.Долгопрудный	-	-	-	-	187 380	0%	432 608	-10%
г.п.Долгопрудный	-	-	-	-	715 987	-23%	234 248	20%
г.п.Дубна	83 313	9,0%	-	-	-	-	-	-
г.п.Дубна	-	-	45 467	-9,7%	80 081	0%	-	-
г.п.Жуковский	-	-	-	-	-	-	130 585	0%
г.п.Жуковский								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Цена (руб./сот.)		Средний размер		Штукатурочная отделка		Для размещения объектов размещения объектов недвижимости	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
г.п.Зарайск	-	-	-	-	-	-	41 607	9%
г.п.Зарайск	-	-	-	-	320 896	0%	349 967	-15% ⁽¹⁾
г.п.Зарайск	-	-	-	-	-	-	191 726	-23%
г.п.Звениковский	232 143	н/д	-	-	-	-	40 219	7%
г.п.Звениковский	-	-	-	-	-	-	1372 276	-23%
г.п.Звениковский	-	-	-	-	-	-	1 179 730	-195% ⁽²⁾
г.п.Звениковский	-	-	-	-	-	-	389 071	-38%
г.п.Звениковский	-	-	-	-	-	-	486 197	18%
г.п.Звениковский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.п.Звениковский	-	-	-	-	-	-	37 013	н/д
г.п.Звениковский	-	-	288 000	н/д	-	-	196 345	-21%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Цена (руб./сот.)		Средний размер		Штукатурочная отделка		Для размещения объектов размещения объектов недвижимости	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
г.п.Звениковский	21 484	-8,3% ⁽¹⁾	-	-	362 876	7%	189 961	-28%
г.п.Звениковский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.п.Звениковский	-	-	33 313	-88,8% ⁽²⁾	-	-	185 887	-3%
г.п.Звениковский	-	-	-	-	838 304	н/д	-	-
г.п.Звениковский	30 750	н/д	-	-	244 608	20% ⁽³⁾	-	-
г.п.Звениковский	18 534	н/д	-	-	84 840	0%	29 204	-15%
г.п.Звениковский	74 044	-49,9% ⁽⁴⁾	405 252	-11,0%	488 384	-30% ⁽⁵⁾	176 309	-17%

по Ступино	-	-	-	-	-	-	86 532	23%
по Шаховы	-	-	428 571	10%	-	-	418 238	1%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Одним участком		Средней parcel		Объекты дачного назначения		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период
по Чехов	-	-	-	-	-	-	87 389	-23%
по Щелково	-	-	-	-	-	-	142 857	4%
по Дзержинский	-	-	-	-	-	-	30 188	-23%
по Истринскому	-	-	500 000	0,3%	514 574	-5%	119 403	-23%
по Истринский	-	-	-	-	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	-	-	1 447 938	-0,1%	-	-	119 489	-18%
Коломенский г.о.	112 489	13,3%	-	-	-	-	85 549	-4%
Ленинский г.о.	812 832	6,9%	313 997	-28,8%	894 800	0%	278 912	2%
Московский г.о.	-	-	-	-	-	-	38 722	-24%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Одним участком		Средней parcel		Объекты дачного назначения		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период
Истринский г.о.	42 323	8%	-	-	272 237	1%	252 223	10%
Одновский г.о.	254 789	0,2%	-	-	599 101	-8%	451 543	8%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	35 380	10%
Пушкинский г.о.	-	-	308 235	0,0%	1 580 040	0%	283 428	-1%
Раменский г.о.	22 492	8%	-	-	117 422	18%	144 852	20%
Рязанский г.о.	-	-	-	-	85 544	0%	187 430	2%
Сергиево-Посадский г.о.	30 994	55,7%	-	-	-	-	32 488	-28%
Цены предложения по диапазонам площадей								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и диапазонам площадей. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.								
Диапазон площадей, кв.м.	Всего объектов в диапазоне		Для размещения объектов производственно-складского назначения		Для размещения объектов дачного назначения		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период
< 5	217 885	2%	132 894	-8%	247 191	-8%	-	-
> 5 и < 10	124 125	23%	172 341	3%	148 933	3%	111%	11%
> 10 и < 15	100 862	4%	119 218	1%	88 253	8%	14%	14%
> 15 и < 20	188 719	25%	247 844	17%	27 883	8%	-27%	-27%
> 20 и < 30	88 831	17%	115 400	22%	180 068	4%	3%	3%
> 30 и < 100	818 712	15%	1 803 458	11%	48 388	8%	1,2%	1,2%
> 100 и < 300	19 391	18%	158 579	17%	15 580	-29%	25%	25%

+ 300-4 300	49 380	8%	312 208	13%	27 546	-27%	101 162
+ 300-4 3008	543 227	-20%	311 960	19%	61 188	83% ⁽¹⁾	34% ⁽²⁾
+ 3000	23 049	-27%	68 873	3%	61 348	6%	-3%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Муниципальная собственность (земельные участки)		Средствосодержательские (земельные участки)		Муниципальная собственность (земельные участки)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период
< 5	-	-	-	-	-	-
+ 5-10	242 364	-17%	-	-	-	-
+ 10-15	802 281	-18%	2 353 339	1%	-	-
+ 15-20	406 440	-22%	-	-	863 629	13%
+ 20-25	537 080	6%	-	-	669 667	-62%
+ 25-30	365 174	12%	348 228	6%	963 577	-28%
+ 30-4 300	276 740	25%	-	-	865 741	-30%
+ 300-4 300	411 688	50% ⁽¹⁾	-	-	1 275 038	22%
+ 300-4 3008	443 682	34% ⁽²⁾	-	-	463 617	2%
+ 3000	149 952	-7%	-	-	325 232	0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Для размещения объектов торгующих, складских назначения		Резина		Общественные торговые		Гостиничные (развлекательные)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период
< 5	680 139	-28%	-	-	4 996 188	НЗ	-	-
+ 5-10	640 873	-1%	-	-	-	-	480 000	+42
+ 10-15	567 867	-28%	-	-	-	-	896 188	-11%
+ 15-20	595 471	-2%	232 394	0%	1 425 528	-40,0% ⁽¹⁾	951 705	22%
+ 20-25	480 682	-7%	855 333	0%	-	-	875 000	0%
+ 25-30	585 087	-17%	415 478	НЗ	-	-	-	-
+ 30-4 300	520 620	15%	-	-	-	-	251 323	0%
+ 300-4 300	480 382	-15%	-	-	-	-	-	-
+ 300-4 3008	446 648	-4%	258 000	0%	-	-	-	-
+ 3000	429 542	25%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Отели (гостиницы)		Средствосодержательские		Объекты размещения туристов		Для размещения объектов торгующих, складского назначения	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период
< 5	83 333	0%	-	-	-	-	337 238	-31% ⁽¹⁾
+ 5-10	385 638	1%	393 333	0%	703 796	27%	321 127	-27%
+ 10-15	486 667	НЗ	428 571	НЗ	898 337	-4%	287 254	22%
+ 15-20	-	-	385 156	-34%	912 775	44% ⁽²⁾	344 999	-7%

+ 30 + 50	416 528	17%	-	-	309 405	28%	314 737	8%
+ 30 + 100	34 740	-40%	504 185	18%	578 129	-10%	228 288	-9%
+ 300 + 300	129 210	13%	-	-	794 270	-21%	270 291	-13%
+ 300 + 500	134 797	-47%	-	-	-	-	172 425	-7%
+ 500 + 1000	25 501	85%	711 134	0%	-	-	185 621	5%
+ 1000	47 447	3%	-	-	215 007	03%	144 176	-14%

Описание ценовой ситуации в разрезе ВРИ

Ведение садоводства и огородничества

Во 2-м квартале 2020 г. на земельном рынке Московской области средневзвешенная цена участков для ведения садоводства и огородничества выросла на 3,4% и составила 118,1 тыс. руб./сот.

Наименьшей ценой (до 33 тыс. руб./сот.) характеризовались участки, расположенные в городских округах, наиболее удаленных от МКАД: Зарайск, Шаховской, Сергиево-Пудин, Волоколамский, Сергиево-Посадский, Лотошино, Озери. Минимальная цена (31 тыс. руб./сот.) отмечена в Волоколамском городском округе за участок площадью 5 га (электричество по границе участка).

Высокие цены (от 400 тыс. руб./сот.) зафиксированы в развитых муниципальных образованиях, непосредственно прилегающих к МКАД: городские округа Химки, Долгопрудный, Красногорск, Котельники, Одинцовском городском округе, ЗАТО Краснознаменск. Наиболее дорогие участки (от 2,5 млн руб./сот.) расположены в застроенных коттеджных поселках или стародачных местах в г.д. Красногорск и Одинцовском городском округе. Максимальная цена для данного ВРИ - 5,8 млн руб./сот. - зафиксирована в коттеджном поселке с централизованным коммунальным в районе Пыжовского шоссе в Красногорском г.д. В ЗАТО Краснознаменск отмечен значительный рост цен, что объясняется присутствием в коттеджном поселке частного предложения: выкуп на продажу участок по цене 450 тыс. руб./сот., при этом в рассматриваемый период выкупы с рынка два участка в СНТ «Босния Интердана» по ценам 158 и 253 тыс. руб./сот.

Падение цены в Волоколамском городском округе связано с выкупом из эксплуатации участка площадью 3,7 га, предлагаемого ранее по цене 21,9 тыс. руб./сот. В городском округе Блин на эксплуатацию выкуплен участок (13,1 га) по цене 6,0 тыс. руб./сот., что обусловило падение цены на 30%, до 33,4 тыс. руб./сот. на территории г.д. Красногорский предложение участка для ведения садоводства и огородничества подорожало на 44%, поскольку на продажу выкуп для участка и отсутствовал, данные посылки на берегу водоема по цене свыше 200 тыс. руб./сот., в то время, как в 1-м квартале цены здесь не превышали 124 тыс. руб./сот. В городском округе Ступино на эксплуатацию выкуп участок площадью 40 га на расстоянии 50 км от МКАД, предлагаемый ранее по цене 25 тыс. руб./сот., что привело к падению цены в данной локации на 42%.

В Дмитровском городском округе средневзвешенная цена предложений снизилась на 32%, что обусловлено выкупом на продажу крупного участка, площадью около 30 га, в районе д.в. Алодиново 67 км. от МКАД по цене 9,4 тыс. руб./сот.

В разрезе площадей наибольшей средневзвешенной ценой (520,7 тыс. руб./сот., +15%) как и в предыдущие периоды, характеризовались участки площадью от 50 до 100 сот. Минимальная средневзвешенная цена (23 тыс. руб./сот., -27%) зафиксирована для участков площадью более 10 га.

Для индивидуального жилищного строительства

Средневзвешенная удельная цена участков для индивидуального жилищного строительства выросла на 11,1% и составила 236,4 тыс. руб./сот.

Наименьшая средневзвешенная цена - 20,2 тыс. руб./сот. (+19%) как и в предыдущие периоды, была отмечена в городском округе Шаховской. По минимальной цене в данном сегменте - 2,1 тыс. руб./сот. - эксплуатировались участки в городском округе Сергиево-Пудин площадью 6 га, расположенный на более мелких участках (единичные или носители в непосредственной близости к границе участка).

Наибольшая средневзвешенная цена - 1,1 млн руб./сот. (+29% к 1-му кварталу 2020 г.) - зафиксирована в Одинцовском городском округе. Здесь расположены участки, приравненные по максимальной для Московской области ценам. Во 2-м квартале 2020 г. на продажу вышел ряд участков в престижных локациях на Рублево-Успенском шоссе: в Барвихе, Жулеби, Радужном по ценам, превышавшим 7 млн руб./сот.; максимальная цена - 11,1 млн руб./сот. - отмечена для одного участка в коттеджном поселке «Фонд развития Международного Университета» на 2-м км Савинковского шоссе.

Значительная отрицательная динамика (-49%) зафиксирована в городском округе Лыткарино, что объясняется тем, что в данной локации эксплуатируется наибольшее число предложений. Во 2-м квартале с рынка выкуп участок площадью 40 сот. в черте города со всеми коммуникациями, предлагаемый по цене более 380 тыс. руб./сот. Во 1-м квартале это была единственное предложение, на рынке присутствовало несколько участков по ценам от 98 до 476 тыс. руб./сот.

Наибольшая средневзвешенная ценой (1,1 млн руб./сот., +11% к 1-му кварталу 2020 г.) характеризовались участки площадью от 50 до 100 сот. Самый низкий средневзвешенный показатель цены (94,8 тыс. руб./сот., +2%) зафиксирован для крупных участков, площадью более 10 га.

Для ведения личного подсобного хозяйства

Средневзвешенная удельная цена предложений участков для ведения личного подсобного хозяйства в Московской области во 2-м квартале составила 92,4 тыс. руб./сот. (13,3% к 1-му кварталу 2020 г.).

В разрезе муниципальных образований наибольшей средневзвешенной ценой (646,6 тыс. руб./сот.) характеризовались участки, расположенные в городском округе Долгопрудный. По максимальной для данного ВРИ цене - 1,7 млн руб./сот. - предлагался участок в деревне Глухово городского округа Красногорск вблизи береговой линии. Следует отметить, что на рынке присутствует участок площадью 10 сот. в черте города Коломна по цене 203 млн руб./сот., однако данные предложения предусматривают перестройку перевод в вид разрешенного использования для размещения объектов торгового назначения, поэтому не было учтено в расчетах.

Наименьшая средневзвешенная цена (25,4 тыс. руб./сот., -6,3% к 1-му кварталу 2020 г.) зафиксирована для участков в г.д. Щелково. Минимальная цена предложена (5,3 тыс. руб./сот.) зафиксирована в Таганском городском округе за участок площадью 30 сот. в районе деревни Брановки.

Рост цен в городском округе Мытищи на 37%, до 446,3 тыс. руб./сот. обусловлен выкупом на рынок ряда участков в коттеджных поселках в районе деревни Битенцево по ценам от 300 тыс. руб./сот. до 1,2 млн руб./сот.

В разрезе площадей наибольшей средневзвешенной ценой предложения (347,1 тыс. руб./сот., -8%) характеризовались участки площадью менее 5 сот. Значительное положительная динамика (+83%) в сегменте участков площадью от 5 до 10 га обусловлена выкупом с рынка предложение в городском округе Шаховской площадью около 6 га, предлагаемого по цене 5,4 тыс. руб./сот.

Малотрафик многоквартирная жилая застройка

Во 2-м квартале 2020 г. на земельном рынке Московской области средневзвешенная цена предложений участков для малоэтажной многоквартирной жилой застройки снизилась на 18,1% и составила 200,1 тыс. руб./сот.

Нижний уровень цен отмечен в Раменском городском округе 125,7 тыс. руб./сот., 21% к 1-му кварталу 2020 г. Здесь расположен участок площадью 186,4 сот., предлагаемый по минимальной для данного вида разрешенного использования цене – 31,1 тыс. руб./сот.

Наибольший средневзвешенный удельный показатель цен зафиксирован в Химках, где цена осталась неизменной, здесь на рынке представлен всего один участок площадью 18,5 сот. по цене 1,23 млн руб./сот. Максимальная для данного ВРИ цена – 1,8 млн руб./сот. – зафиксирована в Ногинском (Одновский) г.п.

В городском округе Бронницы зафиксирована значительная отрицательная динамика (-77%). Здесь в настоящее время представлены единичные предложения с рынка выбыл участок с минимальными площадью 10 сот. на ул. Рабеновской, предлагаемый по цене 390 тыс. руб./сот., на продажу был выставлен участок площадью 13,5 сот. в черте города по цене 114,6 тыс. руб./сот. Значительная положительная динамика была отмечена в городском округе Домодедово, где цена выросла на 50% – до 104,6 тыс. руб./сот., поскольку с рынка выбыл участок площадью 5,7 га, предлагаемый по цене 79,1 тыс. руб./сот. В городском округе Мытищи, где представлены единичные предложения, прирост средневзвешенной цены составил 105%, поскольку на рынке выбыл участок площадью более 8 га в окр. «Дружба» по цене 450,6 тыс. руб./сот.

В городском округе Ступино снижение цены на 39%, до 85 тыс. руб./сот., объясняется тем, что в 2-м квартале с рынка выбыл участок площадью 8 сот. на ул. Колосовой, продававшийся по цене 206,5 тыс. руб./сот., в эксплуатацию остался только 1 участок площадью 39 сот. в районе пос. Лукино по цене 85 тыс. руб./сот. В городском округе Щелково, где цена снизилась на 71%, также экспонировались единичные предложения – 2 участка в районе дер. Малые Петрицы по ценам 70 и 77,7 тыс. руб./сот.; в рассматриваемый период с рынка выбыл участок площадью около 5 га вблизи лесного массива, предлагаемый по цене 248 тыс. руб./сот.

В разрезе диапазонов площадей наибольший средневзвешенный показатель цен предложен – 432,6 тыс. руб./сот., отмечен для участков площадью от 3 до 5 га. Вышшая положительная динамика более 300% в этом диапазоне обусловлена выходом на рынок участка площадью 3,5 га в районе деревни Богдановское (Потемкинский) д.п.п.п. цены 828 тыс. руб./сот.

Среднетажная жилая застройка

Во 2-м квартале 2020 г. на рынке Московской области средневзвешенная цена предложения участков для среднеэтажной жилой застройки осталась неизменной – 540,7 тыс. руб./сот., как и в 1-м квартале в эксплуатацию приступили только 2 предложения: в городском округе Домодедово на продажу был выставлен участок площадью 69 сот. по цене 648 тыс. руб./сот., в Мытищах – участок площадью 13 сот. эксплуатировался по цене 2,3 млн руб./сот.

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Средневзвешенная удельная цена предложения участков для многоэтажной жилой застройки в Московской области оказалась на 3,5% и составила 490 тыс. руб./сот.

Максимальная цена – 2 млн руб./сот., как и в предыдущий период, зафиксирована в Пушкинском городском округе, где представлено только одно предложение – участок площадью 38 сот. в шаговой доступности от ж/д станции Пушкино.

Как и в предыдущие периоды, максимальная цена отмечена в Одинцовском городском округе – 2,5 млн руб./сот. – за участок, расположенный в центре города Одинцово на ул. Маршала Подольца.

В разрезе площадей наименьшей средневзвешенной удельной ценой 125,2 тыс. руб./сот., (+0%) характеризовались участки, площади которых превышали 10 га; наибольшей – 1,38 млн руб./сот. (+22%) – участки площадью от 3 до 5 га.

Для размещения объектов торговли, офисного назначения

Во 2-м квартале 2020 г. средневзвешенная цена участков, предназначенных для размещения объектов торговли и/или офисного назначения, в Московской области составила 469,3 тыс. руб./сот. (+5,6%) к 1-му кварталу 2020 г. Цены на участки находились в диапазоне от 46,3 тыс. руб./сот. до 2,7 млн руб./сот.

Наибольший средневзвешенный показатель цен предложен – 1,25 млн руб./сот. – отмечен в городском округе Павловский Посад, где на рынке представлено несколько участков, наибольший из которых, площадью 40 сот., предлагался по 1,5 млн руб./сот. Высокая цена (от 700 тыс. руб./сот.) во 2-м квартале отмечена в городских округах Клинцовск, Балашиха, Подольск, Домодедово и Одинцовском г.п., где в центре города Одинцово расположен участок, предлагаемый по максимальной для данного ВРИ цене – 2,7 млн руб./сот.

Во 2-м квартале 2020 г. в городском округе Ступино на продажу был выставлен участок в черте города площадью 12 сот. по цене 1,2 млн руб./сот., что обусловило значительный прирост цены в этой локации, где представлены единичные предложения. В городском округе Воскресенск снижение средневзвешенной цены составило 38%, поскольку из эксплуатации выбыл участок площадью 15 сот. в районе с/п.п.п.п.п.п.п.п.п. по цене 130 тыс. руб./сот.

В разрезе диапазонов площадей наибольшей средневзвешенной ценой – 646,8 тыс. руб./сот. (+1%) – характеризовались участки площадью от 5 до 10 сот., наименьшей – 423,6 тыс. руб./сот. (+25%) – участки площадью более 10 га.

Рынки

Во 2-м квартале 2020 г. в отношении земельных участков, предназначенных для размещения рынков, средневзвешенная цена выросла на 7,4%, до 272,8 тыс. руб./сот. На рынке было представлено 4 предложения.

Участок площадью 38,4 сот. находится в п. Перелазет (Сергиево-Посадский г.п.), его цена составляет 132,4 тыс. руб./сот. В Сергиево-Посадском городском округе на рынке остался в эксплуатации 2 предложения: участок площадью 39,4 сот. по цене 335,5 тыс. руб./сот.; участок площадью 624,3 сот. за 250 тыс. руб./сот., находящийся на первой линии Ленинградского шоссе. Кроме того, в рассматриваемый период на продажу вышел участок площадью 80 сот. в городском округе Лосино-Петровский по цене 415,3 тыс. руб./сот.

Гостиничное обслуживание

Во 2-м квартале 2020 г. средневзвешенная цена на участки, предназначенные для размещения гостиниц, в Московской области составила 546,9 тыс. руб./сот. (+22,5%). Наиболее дорогие участки (более 600 тыс. руб./сот.) расположены в черте крупных городов, а также в локациях с хорошими природными условиями (лес, водоем). Участки обременены ипотекой.

На рынке наибольшие ценные показатели были зафиксированы в Ленинском муниципальном районе, где эксплуатировался участок площадью 29 сот. по цене 1,75 млн руб./сот., в Коломенском городском округе участок площадью 30 сот. предлагался по цене 1,3 млн руб./сот. Минимальная средневзвешенная цена (346,4 тыс. руб./сот.) отмечена в Раменском городском округе, где на продажу был выставлен участок площадью 11 сот.

Общественное питание

Предложения земельных участков для размещения объектов общественного питания во 2-м квартале 2020 г. были представлены 4 участками, средневзвешенная цена которых составила 1,9 млн руб./сот., что на 25,2% ниже, чем в 1-м квартале 2020 г.

В центре города Любериц в инсталляции оставлен участок площадью 18,5 сот. по цене 1,45 млн руб./сот. В Ленинском муниципальном районе на рынке представлены два участка площадью 2,2 и 5 сот. по ценам 3,7 и 5,4 млн руб./сот. соответственно. В Раменском городском округе в деревне Мокшаново предлагается участок площадью 1,2 сот. по цене 991,7 тыс. руб./сот. Огды (рекреация) Среднемаксимальная удельная цена участков, предназначенных для огды (рекреации) во 2-м квартале 2020 г. составила 54,4 тыс. руб./сот. (+36,7%). В городском округе Мытищи на рынке был выставлен участок площадью 31 га в районе д.р. Восток по цене 49,4 тыс. руб./сот., из них площадь выделенных участков площадью 5,86 га, предлагаемых по цене 170,6 тыс. руб./сот., что примерно в 3,5 раза выше цены в локациях на 76,2%. В городском округе Солнечногорск среднемаксимальная цена выросла на 46,9%, поскольку на рынке появились несколько участков общей площадью более 16 га по цене 144,6 тыс. руб./сот. Рост цен в Сергиево-Посадском городском округе на 65,7%, до 20,9 тыс. руб./сот., связан с выходом на рынок участка площадью 15 сот. в районе парка Ситомоев по цене 486,6 тыс. руб./сот. Наибольшей среднемаксимальной ценой (486,7 тыс. руб./сот.) характеризовались участки в диапазоне площадью от 10 до 15 сот. Наименьшая цена (25,5 тыс. руб./сот.) отмечена для участков площадью от 5 до 10 га, поскольку цены в этом диапазоне обесценились в результате выделенных участков площадью 5,86 га в т.д. Мытищах по цене 170,6 тыс. руб./сот. Служебные гаражи Среднемаксимальная удельная цена участков, предназначенных для размещения служебных гаражей, во 2-м квартале 2020 г. составила 674 тыс. руб./сот., что на 10,6% больше, чем в предыдущий период. Наиболее дорогие участки (от 400 тыс. руб./сот.) расположены на первой линии улиц, улиц крупных автомобильных магистралей, а также в непосредственной близости от жилых районов (что позволяет использовать их под автостоянку). Максимальная цена – 1,35 млн руб./сот. – отмечена за участок, расположенный в г. Дмитров рядом с крупным жилым микрорайоном. Высшей среднемаксимальной ценой (761,1 тыс. руб./сот.) зафиксирована в городских округах Балашиха. По сравнению с предыдущим периодом цена не изменилась. В городском округе Подольск среднемаксимальная цена выросла на 83,8%, до 333 тыс. руб./сот. В период присутствовали единичные предложения, на продажу был выставлен участок площадью 30 сот. в районе Молодой по цене 333 тыс. руб./сот., с рынка вышел участок площадью 113,9 сот. по цене 175 тыс. руб./сот. Что касается площадей, наибольшей среднемаксимальной ценой предложены (761,1 тыс. руб./сот.) зафиксирована для участков площадью от 5 до 10 га. Объекты дорожного сервиса Среднемаксимальная цена участков, предназначенных для объектов дорожного сервиса, во 2-м квартале 2020 г. составила 591,1 тыс. руб./сот. (+5,3%). Наименьшей ценой (71,8 тыс. руб./сот.) характеризовались участки площадью 20,9 га, расположенный вдоль Новорязанского шоссе в 30 м от МКАД в Раменском городском округе. Максимальная цена предложения (1,3 млн руб./сот.) была зафиксирована в городском округе Балашиха, где предлагается участок площадью 17 сот. на первой линии шоссе Интуриста в 500 м от МКАД. Наибольшей среднемаксимальной ценой предложения (2,26 млн руб./сот. +19%) во 2-м квартале отмечен в городском округе Балашиха. Наименьшая цена зафиксирована в городском округе Сергиев (54,4 тыс. руб./сот.). В городском округе Серебряные Пруды, где в 1-м и во 2-м кварталах было представлено по 1 предложение, с рынка вышел участок, предлагаемый по цене 75 тыс. руб./сот. и выставлен на продажу участок площадью 25 сот. по цене 244 тыс. руб./сот., что обусловило прирост цены в данной локации. В городском округе Солнечногорск среднемаксимальная цена предложения снизилась на 36%, до 488,8 тыс. руб./сот., поскольку из инсталляции вышли два небольших участка, площадью 8 и 15 сот. в районе Николо по ценам 1,44 и 1,37 млн руб./сот. соответственно. Что касается площадей, во 2-м квартале наибольшей среднемаксимальной ценой (722,7 тыс. руб./сот. +94%) отмечены для участков площадью от 15 до 30 сот., выделенных в данном диапазоне обусловлена выходом на продажу уже упоминавшихся участка площадью 17,2 сот. на 1-й линии шоссе Интуриста в г. Балашиха по цене 3,5 млн руб./сот. Для размещения объектов производственно-складского назначения Среднемаксимальная удельная цена предложения участков для размещения объектов производственно-складского назначения во 2-м квартале 2020 г. составила 177,4 тыс. руб./сот. (+5,2%). Наиболее дорогие участки (от 400 тыс. руб./сот.) имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммунальные сети заведены на участок, либо проходят по границе участка. Наибольшие цены отмечены в городском округе Королев (1,27 млн руб./сот. +23%) и Хотьковском (1,18 млн руб./сот.). В Хотьковском участке предлагались единичные предложения, в рассматриваемый период с рынка вышел участок площадью 1 га по цене 400 тыс. руб./сот., на продажу был выставлен участок площадью 36 сот. по цене 1,18 млн руб./сот., что обусловило значительный прирост цены (+195%) в этой локации. Значительная положительная динамика отмечена в городском округе Истрин, где вышел на продажу крупный участок 43,2 га по цене 320 тыс. руб./сот., а также из инсталляции участок площадью 3 га на территории расположенной от МКАД, предлагаемый по цене около 20 тыс. руб./сот. В разрезе площади наибольшей среднемаксимальной ценой (344,9 тыс. руб./сот.) зафиксирована для участков площадью от 15 до 30 сот. Отмечено, что участки площадью, которые не превышают 5 сот., на 17%, до уровня 317,2 тыс. руб./сот., связано с тем, что в инсталляции присутствуют небольшое число предложений, поскольку в рассматриваемый период на рынок вышли 1 участка в деревне Новинское (п.о. Шаховское) по низким ценам – от 52,3 до 90,3 тыс. руб./сот. Наименьшей среднемаксимальной ценой (144,8 тыс. руб./сот.) характеризовались участки площадью более 10 га, при этом во 2-м квартале на продажу был выставлен участок площадью 36 га в городском округе Истрин по цене 450 тыс. руб./сот., что обусловило прирост цены в данном диапазоне на 31%.	
--	--

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition1780/article1799.html>

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний

сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета. Тем временем нефть 2 марта торговалась в районе \$50 за баррель, а рубль продолжил дешеветь, опустившись по отношению к евро до минимальных за год значений.

В конце января Минэкономразвития повысило прогноз роста ВВП в текущем году почти до 2%. Глава ведомства Максим Решетников признал 2 марта, что они погорячились и недооценили влияние коронавируса на мировую экономику, и будут пересматривать сценарий развития. Редкий случай, когда главного оптимиста правительства поддержал главный реалист или даже алармист, руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин. Действительно, по последним подсчетам, из-за инфекции глобальный ВВП сократится почти на 0,5%. Стало тревожно: не к новому ли кризису готовят нас власти? Но Максим Решетников, как положено главе Минэкономразвития, отметил, что последствия временные, и в итоге мы выйдем на планируемый рост.

Управляющий партнер инвестгруппы Movchan's Group Андрей Мовчан отчасти склонен согласиться с чиновником: «Пандемические кризисы носят временный характер, и эти последствия со временем бесследно проходят. Да, в этом году экономика России будет страдать, причем мы даже до конца не знаем как, поскольку мы еще не предпринимали глобальных карантинных мер, у нас нет эпицентра болезни. Но все равно это все временно: подобные эпидемии продолжаются от квартала до двух лет. Несмотря на затяжное падение доходов населения и стагнацию экономики, у нас нет кризиса из-за инфекции и быть не должно».

Тему влияния коронавируса на экономику поднял Владимир Путин. Он собрал нефтяников и предложил подумать над тем, как реагировать на происходящее вокруг коронавируса, последствия которого на мировом рынке уже дают о себе знать. Тогда тоже стало тревожно, но президент обнадежил: подушки безопасности в виде Фонда национального благосостояния хватит для стабильности. Власти уповают на нее с 2008 года, когда она действительно сработала, вспоминает директор института стратегического анализа компании FBK Grant Thornton Игорь Николаев. Но сейчас мир на пороге нового глобального кризиса, и России не удастся пересидеть его за счет резервов. «Мировая экономика созрела для кризиса. Был вопрос только в том, что могло послужить спусковым крючком.

Падение цен на нефть вызывает ослабление валюты, начинается сокращение производства, замораживание зарплат, сотрудников увольняют. Все это происходит по законам кризисного времени», — отмечает Николаев.

Отношение российских властей к влиянию коронавируса меняется на глазах. Еще в начале февраля председатель Центробанка Эльвира Набиуллина оценивала его как незначительное. А пару недель спустя глава Минфина Антон Силуанов озвучивал шокирующие цифры: потери от снижения товарооборота с Китаем — 1 млрд руб. в день. Он добавлял при этом, что на исполнении задач, стоящих перед правительством, ситуация не скажется. Но сейчас в этом есть сомнения: если полномасштабным кризисом все это не закончится, то об экономическом прорыве наверняка можно забыть, говорит руководитель Центра макроэкономического анализа Альфа-банка Наталия Орлова: «В начале года была задача активизировать процесс — внешние факторы способствовали этому. В декабре вроде бы налажился контакт по украинскому направлению, США и Китай подписали торговое соглашение, то есть вроде бы были предпосылки для того, чтобы экономика ускорилась, и люди поверили, наконец, что она может расти быстрее 2%. Новое правительство своим намерением ускорить рост как раз подкрепляло это. Фактически теперь получается, что у него будет задача удерживать

На фоне заявлений властей рубль ведет себя довольно предсказуемо. Он устремляется вниз вслед за нефтью, какие бы прогнозы на этот счет ни готовили чиновники.

2 марта Организация экономического сотрудничества и развития снизила свой прогноз по росту российского ВВП из-за коронавируса с 1,6% до 1,2%.

Источник: 1. <https://www.kommersant.ru/doc/4275910>

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С.,

Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной

недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 12.

Таблица 12.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Земельные участки
2	В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенные земельные участки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 12 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Исходные условия локализации объектов анализа для улучшений

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование объекта	для дачного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
ценовая зона в пределах области	от 31 до 50 км от МКАД
типовая зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	35 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовалось
форма объекта	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 13 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт: <https://www.asterra.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны 19 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа:

<https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 14 – 21. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все объекты анализа	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Все объекты анализа	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщик

Таблица 17.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	637,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 2	709,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 3	698,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 4	751,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 5	634,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 6	790,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 7	760,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 8	662,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 9	1 250,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 10	1 277,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 11	1 408,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 12	1 149,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 13	875,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 14	802,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 15	1 286,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 16	1 236,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 17	1 309,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 18	873,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 19	1 786,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	в наличии	нет	участок расположен вблизи от М-11
Объект 2	в наличии	нет	участок расположен вблизи от М-11
Объект 3	в наличии	нет	участок расположен вблизи от М-11
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	нет	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет
Объект 11	в наличии	примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)	участок расположен вблизи от М-11, в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП
Объект 12	в наличии	нет	нет
Объект 13	в наличии	нет	участок расположен в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП
Объект 14	в наличии	нет	нет
Объект 15	в наличии	примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)	участок расположен вблизи от М-11
Объект 16	в наличии	примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)	участок расположен вблизи от М-11
Объект 17	в наличии	примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)	участок расположен вблизи от М-11
Объект 18	в наличии	примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)	участок расположен вблизи от М-11
Объект 19	в наличии	примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)	участок расположен вблизи от М-11

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 130 630	1 775
Объект 2	1 138 100	1 605

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 3	1 128 200	1 616
Объект 4	1 311 080	1 746
Объект 5	1 184 720	1 869
Объект 6	1 353 200	1 713
Объект 7	1 355 000	1 783
Объект 8	1 244 750	1 880
Объект 9	1 906 250	1 525
Объект 10	1 936 625	1 517
Объект 11	2 274 080	1 615
Объект 12	2 051 150	1 785
Объект 13	1 681 250	1 921
Объект 14	1 618 790	2 018
Объект 15	2 409 710	1 874
Объект 16	2 335 460	1 890
Объект 17	2 443 865	1 867
Объект 18	1 757 120	2 013
Объект 19	3 515 000	1 968
	мин	1 517
	макс	2 018
	среднее	1 788
	медиана	1 785
	стандартное отклонение	156

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 21, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 517 руб./кв. м до 2 018 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок на торг, но с учетом того, что в указанную цену входят затраты на подключение к коммуникациям (электричество и газоснабжение), которые разведены по посёлку. Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж КП «Кружева» (тел. +7 (495) 642-60-60), цена подключения к коммуникациям посёлка составляет 500 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

Скорректированные (уменьшенные) стоимости объектов анализа на величину затрат подключения к коммуникациям посёлка представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Данные о скорректированных ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Цена подключения к коммуникациям, руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 130 630	500 000	630 630	990
Объект 2	1 138 100	500 000	638 100	900
Объект 3	1 128 200	500 000	628 200	900
Объект 4	1 311 080	500 000	811 080	1 080
Объект 5	1 184 720	500 000	684 720	1 080
Объект 6	1 353 200	500 000	853 200	1 080
Объект 7	1 355 000	500 000	855 000	1 125
Объект 8	1 244 750	500 000	744 750	1 125
Объект 9	1 906 250	500 000	1 406 250	1 125
Объект 10	1 936 625	500 000	1 436 625	1 125
Объект 11	2 274 080	500 000	1 774 080	1 260
Объект 12	2 051 150	500 000	1 551 150	1 350
Объект 13	1 681 250	500 000	1 181 250	1 350
Объект 14	1 618 790	500 000	1 118 790	1 395

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Цена подключения к коммуникациям, руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 15	2 409 710	500 000	1 909 710	1 485
Объект 16	2 335 460	500 000	1 835 460	1 485
Объект 17	2 443 865	500 000	1 943 865	1 485
Объект 18	1 757 120	500 000	1 257 120	1 440
Объект 19	3 515 000	500 000	3 015 000	1 688
			мин	900
			макс	1 688
			среднее	1 235
			медиана	1 125
			стандартное отклонение	223

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится (без учета стоимости подключения к коммуникациям) в интервале от 900 руб./кв. м до 1 688 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок на торг и без учета цены подключения к коммуникациям посёлка.

Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился, ввиду отсутствия такового.

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне от «средняя» до «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 23).

Таблица 23.

Градация сроков экспозиции					
Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- удаление от МКАД, км	35	35	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- расположение внутри поселка	различное: - в непосредственной близости к М11, - в близости к М11 с примыканием к лесу, - на хорошем удалении от М11 и т.д.	различное: - в непосредственной близости к М11, - в близости к М11 с примыканием к лесу, - на хорошем удалении от М11 и т.д.	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 633 до 1 786 («до 1 500 кв. м» и «от 1500 кв.м до 3 000 кв. м»)	от 634 до 1 786 («до 1 500 кв. м» и «от 1500 кв.м до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, требуется корректировка, так как объекты относятся к диапазонам площади «до 1500 кв. м» и «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот, частичная заболоченность	без сильных перепадов высот	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- форма объекта	представлена в табл. 6 (относительно правильная (трапецевидная), неправильная форма)	относительно правильная (трапецевидная)	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	представлены в табл. 6 и 9	представлены в табл. 20	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	представлены в табл. 6 и 9	представлены в табл. 20	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 24 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- местоположение (в части расположения внутри поселка);
- площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- рельеф объекта (физическая характеристика);
- форма объекта (физическая характеристика);
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов (другие характеристики);
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (другие характеристики).

Необходимо отметить, что отличия объектов по таким характеристикам, как «Наличие факторов, повышающих стоимость объектов» и «Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности» учитываются при корректировке на «Местоположение - расположение внутри поселка».

При этом исследование влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 19 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) объектов на их удельную цену продажи (без учета цены подключения коммуникаций) показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается очень низкое значение корреляционной зависимости (-0,01).

Проведение дальнейшего корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) не целесообразно.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 25, 26.

Таблица 25.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,85	0,84
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,73	0,76	0,75
Земельные участки под офисно – торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,86	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,77	0,80	0,79
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,78	0,82	0,80
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,76
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,86	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,76	0,78	0,77

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 72-74.

Таблица 26.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,81	0,86	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,69	0,76	0,73
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,53	0,71	0,62
Земельные участки под кормовые угодья			

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,79	0,87	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,66	0,74	0,70
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,52	0,72	0,62
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,88	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,66	0,75	0,70
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,79	0,87	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,67	0,75	0,71
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,49	0,69	0,59

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидки к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,3%	12,5%	11,9%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	9,5%	10,8%	10,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,5%	16,3%	15,4%

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
4.1. Земельные участки под МЖС	10,6%	12,2%	11,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	9,9%	9,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,2%	14,5%	13,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,1%	12,6%	11,8%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 253.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для неактивного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,0%	19,1%	18,0%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	14,8%	16,6%	15,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,5%	23,3%	21,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,0%	17,9%	16,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,5%	15,3%	14,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	20,7%	19,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	15,8%	18,3%	17,1%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 279.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в мае 2020 г.	4-6% (5%)	8-11% (9,5%)	4-7% (5,5%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	8-12% (10%)	6-9% (7,5%)	11-14% (12,5%)	10-13% (11,5%)
г. Москва в мае 2020 г.	4-6% (5%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	9-11% (10%)	9-11% (10%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.3. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в марте 2020 г.	4-6% (5%)	8-11% (9,5%)	4-7% (5,5%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	8-12% (10%)	6-9% (7,5%)	11-14% (12,5%)	10-13% (11,5%)
Москва в марте 2020 г.	4-6% (5%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	9-11% (10%)	9-11% (10%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,79	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,72	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,51	0,47	0,54
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,49	0,46	0,52
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,48	0,44	0,51
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,78	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,70	0,66	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,50	0,46	0,55

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 81.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Центры административных районов, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	ТЗ № 3	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	ТЗ № 6	0,80	0,76	0,84
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	ТЗ № 3	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	ТЗ № 6	0,74	0,71	0,77
Земельные участки под жилую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	ТЗ № 3	0,81	0,79	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,76	0,74	0,78
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,63	0,60	0,66
Районы крупных автомагистралей города	ТЗ № 6	0,69	0,66	0,72

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 189-190.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; категория земель; вид разрешенного использования; рельеф объекта; форма объекта.

Общая площадь объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 33-40.

Таблица 33.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта аналога, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 101.

Таблица 34.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-3	>3
<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
0,5-1	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
1-3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 101.

Таблица 35.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под многоквартирное жилищное строительство (МЖС), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 102.

Таблица 36.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
3 000 – 6 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
>10 000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 102.

Таблица 37.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под пашни

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	<10	10-30	30-100	100-1 000	>=1 000
<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
100-1 000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
>=1 000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера

Таблица 38.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под кормовые угодья

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га		
	<10	10-30	>=30
<10	1,00	1,11	1,21
10-30	0,90	1,00	1,09
>=30	0,83	0,92	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 39.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под многолетние насаждения

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га		
	<0,5	0,5-5	>=5
<0,5	1,00	1,16	1,23
0,5-5	0,86	1,00	1,05
>=5	0,81	0,95	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 40.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков, классифицируемых как залежь

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<10	10-30	30-100	>=100
<10	1,00	1,10	1,29	1,36
10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
>=100	0,73	0,80	0,94	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

В табл. 41-46 приведены корректирующие коэффициенты, полученные в результате **экспертного опроса**, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 41.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под индустриальную застройку)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,21	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,24	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,13	1,19	1,16

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 163.

Таблица 42.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под офисно-торговую застройку)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,21	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,26	1,22
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,23	1,19

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 163.

Таблица 43.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство (МЖС))

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,27	1,22
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,29	1,23
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,25	1,19

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 164.

Таблица 44.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС))

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,25	1,20
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,28	1,23
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,25	1,19

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 164.

Таблица 45.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под объекты рекреации)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,13	1,19	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,28	1,23

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,22	1,18

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 165.

Таблица 46.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под объекты придорожного сервиса)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,21	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,24	1,20
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,12	1,18	1,15

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 165.

В табл. 47 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.

Таблица 47.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах (с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках)

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-14%	-14%	-9%	-25%	-21%	-21%	-32%
Э	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
Г	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-5%	-6%	0%	-18%	-14%	-14%	-25%
Э, Г	34%	16%	16%	22%	0%	5%	5%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	27%	27%	34%	10%	16%	16%	0%
Земельные участки под офисно-торговую застройку								
отсутствуют	0%	-13%	-13%	-10%	-24%	-21%	-21%	-32%
Э	15%	0%	-1%	3%	-13%	-9%	-10%	-21%
Г	15%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-3%	-4%	0%	-16%	-12%	-13%	-24%
Э, Г	32%	15%	15%	19%	0%	4%	3%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	14%	-4%	0%	-1%	-13%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	11%	15%	-3%	1%	0%	-12%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	42%	27%	27%	32%	11%	15%	14%	0%

Земельные участки под МЖС

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%
Земельные участки под ИЖС								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-9%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-9%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	5%	-13%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-5%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	5%	4%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	15%	-5%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	10%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	46%	28%	27%	33%	10%	16%	15%	0%
Земельные участки под объекты рекреации								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	14%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%

Примечание: Э – электроэнергия; Г – газоснабжение; В – водоснабжение; К – канализация; Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 183-185.

Категория земель.

В общем случае фактор категории земель оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов.

Вид разрешенного использования (ВРИ).

В общем случае фактор ВРИ оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год;

- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 48-50.

Таблица 48.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа (для земельных участков под индустриальную застройку), усредненные данные по России

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,24	1,30	1,27

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 155.

Таблица 49.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа (для земельных участков под объекты рекреации), усредненные данные по России

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,21	1,26	1,23

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 155.

Таблица 50.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа (для земельных участков под пашни)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков со слабым уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,88	0,93	0,91
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,78	0,86	0,82
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,69	0,78	0,74

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Форма объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от формы (конфигурации), представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	

Земельные участки под пашни

Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене аналогичных участков со слабым уклоном к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,24	1,50	1,37
---	------	------	------

Земельные участки под кормовые угодья

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене аналогичных участков со слабым уклоном к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,16	1,41	1,29

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: наличие подъездных дорог; близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков; близость к объектам, нарушающим экологию местности.

Наличие подъездных дорог

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия подъездных дорог к земельным участкам на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам (для земельных участков под индустриальную застройку)

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,20	1,24	1,22

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 238.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Для земельных участков под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	1,13	1,36	1,24

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 248.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение

Для земельных участков под ИЖС

Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них

0,66 0,86 0,76

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 254.

Такие характеристики, как ставки доходности и сроки окупаемости при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных оцениваемым.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка.

Динамика рынка земельных участков Московской области представлена в разд. 3.2. настоящего Отчета.

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 2 месяцев.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

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

Для застроенной территории, по мнению Оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо улучшения (здания).

Соответственно, в настоящем отчете рассматривался только вариант использования земли как незастроенной.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

При рассмотрении возможной застройки оцениваемых земельных участков анализ проводится с учетом того, что данные участки свободны от какой-либо застройки (т.е. не застроены).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельных участков, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на них физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для дачного строительства».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для дачного строительства».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самих земельных участков.

Правомочность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли сельскохозяйственного назначения**, вид разрешенного использования – **для дачного строительства**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для дачного строительства», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях дачного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках дачного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 55.

Таблица 55.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с дачным строительством	Деятельность, не связанная с дачным строительством
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для дачного строительства).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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.

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами,

иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

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

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (C_{ec}^i + \sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)) * K_i,$$

где:

C_{ec}^i - стоимость единицы сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих

(прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании

денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; 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 земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.4. Выбор подходов и методов оценки

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 56.

Таблица 56.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заклучение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1 Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом следующих критериев:

1. Соответствие объектов-аналогов критерию «расположение на хорошем удалении от М11».
2. Минимальное значение удельной стоимости объекта в соответствии с принципом замещения.²

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 57.

² Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

Таблица 57.

Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 4	1 311 080	751,0	1 746
Объект-аналог 2	Объект анализа 6	1 353 200	790,0	1 713
Объект-аналог 3	Объект анализа 7	1 355 000	760,0	1 783
Объект-аналог 4	Объект анализа 9	1 906 250	1 250,0	1 525
Объект-аналог 5	Объект анализа 10	1 936 625	1 277,0	1 517

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{зв}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД;
 - расположение внутри поселка.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Другие характеристики:

- наличие подъездных дорог;
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 58.

Таблица 58.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов							
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	35	35	35	35	35	35	Отличий нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	в непосредственной близости к М11, в близости к М11 с примыканием к лесу, на хорошем удалении от М11 и т.д.	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	Отличия существенные, вводится поправка на местоположение (расположение внутри поселка)
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	от 633 до 1 786 («до 1 500 кв. м» и «от 1500 кв.м до 3 000 кв. м»)	751,0 («до 1 500 кв. м»)	790,0 («до 1 500 кв. м»)	760,0 («до 1 500 кв. м»)	1 250,0 («до 1 500 кв. м»)	1 277,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 500 000 руб.)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 500 000 руб.)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 500 000 руб.)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 500 000 руб.)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 500 000 руб.)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот, частичная заболоченность	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличия существенные, вводится поправка на рельеф (инженерно-геологические условия)
- форма объекта	представлена в табл. 6 (объекты имеют как правильную - трапецевидную) форму, так и неправильную форму)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта
Экономические характеристики							
- уровень операционных	земельный налог в	земельный налог	земельный налог	земельный налог	земельный налог	земельный налог	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
<i>расходо</i>	<i>соответствии с действующим законодательством</i>	<i>в соответствии с действующим законодательством</i>	<i>в соответствии с действующим законодательством</i>	<i>в соответствии с действующим законодательством</i>	<i>в соответствии с действующим законодательством</i>	<i>в соответствии с действующим законодательством</i>	<i>корректировка не проводилась</i>
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	представлены в табл. 6 и 9	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные. Данные отличия учтены при корректировке на местоположение (расположение внутри поселка).
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	представлены в табл. 6 и 9	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные. Данные отличия учтены при корректировке на местоположение (расположение внутри поселка).

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 58 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на местоположение (расположение внутри поселка);
- поправку на физические характеристики (в части площади объекта);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций);
- поправку на физические характеристики (в части рельефа объекта);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта).
- поправку на другие характеристики (в части наличия факторов, повышающих стоимость объектов);
- поправку на другие характеристики (в части сведений о близости к объектам, нарушающим экологию местности).

При этом, отличия по таким элементам сравнения, как «Наличие факторов, повышающих стоимость объектов» и «Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности» целесообразно учесть при корректировке на местоположение (расположение внутри поселка).

Описание проведенных корректировок.

Поправка на наличие коммуникаций.

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов входят затраты на подключение к коммуникациям (электричество и газоснабжение), которые разведены по посёлку, то необходимо данные затраты вычесть из цены предложений, так как оцениваемые земельные участки коммуникаций не имеют. Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж КП «Кружева» (тел. +7 (495) 152-36-96 <https://www.asterra.ru/contacts/>), цена подключения к коммуникациям посёлка составляет 500 000 руб. для каждого отдельного участка, в не зависимости от его площади.

Таким образом, значение поправки на наличие коммуникаций для всех объектов-аналогов составляет (минус) 500 000 руб.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты

ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в мае 2020 г.	4-6% (5%)	8-11% (9,5%)	4-7% (5,5%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	8-12% (10%)	6-9% (7,5%)	11-14% (12,5%)	10-13% (11,5%)
г. Москва в мае 2020 г.	4-6% (5%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	9-11% (10%)	9-11% (10%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В рамках настоящего отчета, учитывая большое количество предложений на продажу объектов, аналогичных оцениваемым, в районе расположения Объекта оценки, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным максимальному значению при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 13%.

Таким образом, в расчётах использовалось значение скидки на торг в размере (минус) 13%.

Поправка местоположение (расположение внутри поселка).

Объекты-аналоги расположены внутри поселка на хорошем удалении от трассы М11 и ЛЭП.

Оцениваемые земельные участки можно разбить по следующим группам местоположения внутри поселка:

- группа 1: объекты (участки) расположенные в непосредственной близости к трассе М11 и удалении от ЛЭП менее 50 м – земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0020328:423, 50:09:0020328:421, 50:09:0020328:418;
- группа 2: объекты (участки) расположенные в близости к трассе М11, примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке) - земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0020328:448, 50:09:0020328:447, 50:09:0020328:446, 50:09:0020328:435, 50:09:0020328:927;
- группа 3: объекты (участки) расположенные в близости к трассе М11, удаление от ЛЭП 50-100 м, примыкает к лесу - земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0020328:457, 50:09:0020328:837, 50:09:0020328:839;
- группа 4: объекты (участки) расположенные на хорошем удалении от трассы М11 - земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0020328:770;
- группа 5: объекты (участки) расположенные в близости к трассе М11, с двух сторон примыкает к лесу, с вековыми соснами на участке: земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0020328:414.

Определение поправки на местоположение для оцениваемых земельных участков, исходя из вышеуказанных групп, проводилось с применением экспертных корректировок.

Как уже отмечалось ранее, объекты-аналоги относятся к группе земельных участков расположенных на хорошем удалении от трассы М11, расположенные в центральной части посёлка, поэтому к оцениваемым участкам, отличающимся от данных характеристик, применялись нижеописанные корректировки с использованием следующей информации (см. табл. 60, табл. 61).

Таблица 60.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение

Для земельных участков под ИЖС

Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них

1,13 1,36 1,24

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 248.

Таблица 61.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение

Для земельных участков под ИЖС

Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них

0,66 0,86 0,76

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 254.

1) Поправка на местоположение для группы 1 земельных участков расположенных в непосредственной близости к трассе М11 и удалении от ЛЭП менее 50 м.

Расположение вблизи двух источников, снижающих стоимость объекта (участка), по мнению Оценщика, максимально снижает стоимость. Поэтому для корректировки использовался коэффициент 0,66 из табл. 61. Таким образом, значение корректировки, составит: $(0,66 - 1) * 100\% = -34\%$.

2) Поправка на местоположение для группы 2 земельных участков расположенных в близости к трассе М11, и примыкающих к лесу (с вековыми соснами на участке).

Сочетание одновременно негативного и положительного факторов может быть учтено через произведение средних коэффициентов из табл. 60 и табл. 61, т.е. в целом влияние двух факторов составит: $1,24 * 0,76 = 0,942$. Тогда, значение корректировки, с учетом округлений, составит: $(0,942 - 1) * 100\% = -6\%$.

3) Поправка на местоположение для группы 3 земельных участков расположенных в близости к трассе М11, удалении от ЛЭП 50-100 м, примыкающих к лесу.

Близость к лесу для данных участков позволяет снизить влияние негативных факторов. Поэтому для корректировки использовался коэффициент 0,86 из табл. 61, т.е. значение корректировки, с учетом округлений, составит: $(0,86 - 1) * 100\% = -14\%$.

4) Поправка на местоположение для группы 4 земельных участков расположенных на хорошем удалении от трассы М11.

Данные характеристики соответствуют выбранным объектам-аналогам. Корректировка не применялась.

5) Поправка на местоположение для группы 5 земельных участков расположенных в близости к трассе М11, с двух сторон примыкающих к лесу, с вековыми соснами на участке.

Примыкание к лесу с двух сторон для данных участков позволяет снизить влияние негативного фактора.

Поэтому примыкание леса с двух сторон было учтено по минимальной корректировке из табл. 60, т.е. значение корректировки, с учетом округлений, составит: $(1,13 - 1) * 100\% = +13\%$.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Так как оцениваемые земельные участки по площади делятся на 2 группы, а именно:

- группа 1 (диапазон площади объектов до 1 500 кв. м);
- группа 2 (диапазон площади объектов от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м),

то Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
3 000 – 6 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
>10 000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 102.

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м), представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	до 1 500 кв. м	751,0	0
Объект-аналог 2	до 1 500 кв. м	790,0	0
Объект-аналог 3	до 1 500 кв. м	760,0	0
Объект-аналог 4	до 1 500 кв. м	1 250,0	0
Объект-аналог 5	до 1 500 кв. м	1 277,0	0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 2 (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м), представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 2 (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог № 1	от 1 500 до 3 000	751,0	-5
Объект-аналог № 2	от 1 500 до 3 000	790,0	-5
Объект-аналог № 3	от 1 500 до 3 000	760,0	-5
Объект-аналог № 4	от 1 500 до 3 000	1 250,0	-5
Объект-аналог № 5	от 1 500 до 3 000	1 277,0	-5

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части рельефа объекта)

Определение поправки на рельеф (инженерно-геологические условия) проводилось на основе данных, представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. В данном источнике указаны отношения удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия. Значения отношений удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия, представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Значения отношений удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия

Наименование показателей	Среднее значение коэффициента
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.п.)	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.п.)	1,23

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 155.

Расчет поправки на рельеф (инженерно-геологические условия) осуществлялся на основе зависимости вида:

$$P_p = \left(\frac{1}{K} - 1 \right) * 100 ,$$

где:

K - значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия.

При проведении настоящей оценки, исходя из анализа использования оцениваемых земельных участков (под дачное строительство) и перечня земельных участков, для которых указаны коэффициенты (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия, наиболее подходящим (схожим) с точки зрения использования земель, является коэффициент (отношение) для земельных участков под объекты рекреации (т.к. на данных землях предполагается проживание с возможностью отдыха).

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), с учетом округлений, составит:

$$P_p = \left(\frac{1}{1,23} - 1 \right) * 100 = -19\%$$

Поправка на физические характеристики (в части формы объекта)

Определение поправки на форму объекта для оцениваемых земельных участков, проводилось с использованием данных аналитического портала statrielt.ru (см. табл. 66).

Таблица 66.

Значения отношений удельных цен земельных участков, менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне

Характеристики формы и рельефа участка	Доверительный интервал		Среднее значение
	min	max	

Участки при одном из перечисленных ниже факторов:

1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *;
2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности;
3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;
4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;
5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;
6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования

0,71 0,96 **0,84**

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2245-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-go-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

Подтверждение использующейся информации представлено ниже:

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано: 12.07.2020 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или выпуклую форму; или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при оставлении фактических характеристик, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итого в расчете стоимости по более активным факторам данных со средней погрешностью

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	коэффициент третичный	коэффициент вторичный	Среднее значение
Благоприятные для строительства и использования по назначению в рамках территориальной зоны	Земельные участки категорий земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и для размещения объектов капитального строительства			1,00
Менее благоприятные для строительства и использования по назначению в рамках территориальной зоны	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки выпуклой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка превышает, но незначительно достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типовых для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с выделенной или коррозийной формой, обуславливающей пересеченность рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балках, оврагах или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выходящим на поверхность; 6. Земельные участки с другими факторами, обуславливающими недостатки, влияющие на пригодность для строительства и использования	0,71	0,96	0,84
С панорамным видом на окрестности	Земельные участки с панорамным видом на город, природный парк, природный ландшафт	1,00	1,20	1,10
	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, парк и другие особые объекты природного ландшафта	1,00	1,32	1,20

1 - Если действует одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять этот коэффициент.

** - для участков выпуклой формы, ширина которых позволяет разместить кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, расчетная в удельной стоимости не выводится, корректировка равна нулю.

Как правило, при капитальном формировании земель населенных пунктов выделяется земельный надел большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта застройки территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности, равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-9%), пересеченный (9-10 %), сильнопересеченный (10-20%), холмистый (более 30%) или пересеченный, небольшие участки имеют неправильной формы или с уклоном, что обуславливает наличие при этом таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую степень пригодности и стоимости.

Например:

- улице участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на инженерное строительство террас и подпорных стенок;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть затоплен водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникают сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Учитывая незначительные ограничения в связи с формой оцениваемых участков, Оценщик использовал минимальную корректировку из диапазона выше в размере -4% (коэффициент 0,96).

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	751,0	790,0	760,0	1 250,0	1 277,0
Цена с коммуникациями, руб.	1 311 080	1 353 200	1 355 000	1 906 250	1 936 625
Поправка на наличие коммуникаций, руб.	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	811 080	853 200	855 000	1 406 250	1 436 625
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 080	1 080	1 125	1 125	1 125
Поправка на уторгование, %	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Поправка на местоположение, %	-34	-34	-34	-34	-34
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	620	620	646	646	646
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	620	620	646	646	646
Поправка на рельеф, %	-19	-19	-19	-19	-19

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	502	502	523	523	523
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	502	502	523	523	523
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:421 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	751	790	760	1250	1277
Цена с коммуникациями, руб.	1 311 080	1 353 200	1 355 000	1 906 250	1 936 625
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	811 080	853 200	855 000	1 406 250	1 436 625
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 080	1 080	1 125	1 125	1 125
Поправка на уторгование, %	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Поправка на местоположение, %	-34	-34	-34	-34	-34
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	620	620	646	646	646
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	620	620	646	646	646
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	620	620	646	646	646
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	620	620	646	646	646
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:457 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	751	790	760	1250	1277
Цена с коммуникациями, руб.	1 311 080	1 353 200	1 355 000	1 906 250	1 936 625
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	811 080	853 200	855 000	1 406 250	1 436 625
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 080	1 080	1 125	1 125	1 125
Поправка на уторгование, %	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Поправка на местоположение, %	-14	-14	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	808	808	842	842	842
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	808	808	842	842	842
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	808	808	842	842	842
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	808	808	842	842	842
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:418 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	751	790	760	1250	1277
Цена с коммуникациями, руб.	1 311 080	1 353 200	1 355 000	1 906 250	1 936 625
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	811 080	853 200	855 000	1 406 250	1 436 625
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 080	1 080	1 125	1 125	1 125
Поправка на уторгование, %	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Поправка на местоположение, %	-34	-34	-34	-34	-34
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	620	620	646	646	646
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	620	620	646	646	646
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	620	620	646	646	646
Поправка на форму объекта, %	-4	-4	-4	-4	-4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	595	595	620	620	620
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:448 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	751	790	760	1250	1277
Цена с коммуникациями, руб.	1 311 080	1 353 200	1 355 000	1 906 250	1 936 625
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	811 080	853 200	855 000	1 406 250	1 436 625
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 080	1 080	1 125	1 125	1 125
Поправка на уторгование, %	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Поправка на местоположение, %	-6	-6	-6	-6	-6
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:447 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	751	790	760	1250	1277
Цена с коммуникациями, руб.	1 311 080	1 353 200	1 355 000	1 906 250	1 936 625
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	811 080	853 200	855 000	1 406 250	1 436 625
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 080	1 080	1 125	1 125	1 125
Поправка на уторгование, %	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Поправка на местоположение, %	-6	-6	-6	-6	-6
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:446 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	751	790	760	1250	1277
Цена с коммуникациями, руб.	1 311 080	1 353 200	1 355 000	1 906 250	1 936 625
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	811 080	853 200	855 000	1 406 250	1 436 625
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 080	1 080	1 125	1 125	1 125
Поправка на уторгование, %	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Поправка на местоположение, %	-6	-6	-6	-6	-6
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:435 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	751	790	760	1250	1277
Цена с коммуникациями, руб.	1 311 080	1 353 200	1 355 000	1 906 250	1 936 625
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	811 080	853 200	855 000	1 406 250	1 436 625
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 080	1 080	1 125	1 125	1 125
Поправка на уторгование, %	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Поправка на местоположение, %	-6	-6	-6	-6	-6
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:414 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	751	790	760	1250	1277
Цена с коммуникациями, руб.	1 311 080	1 353 200	1 355 000	1 906 250	1 936 625
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	811 080	853 200	855 000	1 406 250	1 436 625
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 080	1 080	1 125	1 125	1 125
Поправка на уторгование, %	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	940	940	979	979	979
Поправка на местоположение, %	13	13	13	13	13
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	1 062	1 062	1 106	1 106	1 106
Поправка на площадь, %	-5	-5	-5	-5	-5
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 009	1 009	1 051	1 051	1 051
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 009	1 009	1 051	1 051	1 051
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	1 009	1 009	1 051	1 051	1 051
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:770 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	751	790	760	1250	1277
Цена с коммуникациями, руб.	1 311 080	1 353 200	1 355 000	1 906 250	1 936 625
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	811 080	853 200	855 000	1 406 250	1 436 625
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 080	1 080	1 125	1 125	1 125
Поправка на уторгование, %	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Поправка на местоположение, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:837 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	751	790	760	1250	1277
Цена с коммуникациями, руб.	1 311 080	1 353 200	1 355 000	1 906 250	1 936 625
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	811 080	853 200	855 000	1 406 250	1 436 625
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 080	1 080	1 125	1 125	1 125
Поправка на уторгование, %	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Поправка на местоположение, %	-14	-14	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	808	808	842	842	842
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	808	808	842	842	842
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	808	808	842	842	842
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	808	808	842	842	842
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:839 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	751	790	760	1250	1277

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена с коммуникациями, руб.	1 311 080	1 353 200	1 355 000	1 906 250	1 936 625
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	811 080	853 200	855 000	1 406 250	1 436 625
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 080	1 080	1 125	1 125	1 125
Поправка на уторгование, %	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Поправка на местоположение, %	-14	-14	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	808	808	842	842	842
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	808	808	842	842	842
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	808	808	842	842	842
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	808	808	842	842	842
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:927 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	751	790	760	1250	1277
Цена с коммуникациями, руб.	1 311 080	1 353 200	1 355 000	1 906 250	1 936 625
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	811 080	853 200	855 000	1 406 250	1 436 625
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 080	1 080	1 125	1 125	1 125
Поправка на уторгование, %	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Поправка на местоположение, %	-6	-6	-6	-6	-6
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	884	884	920	920	920

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:423					
Удельная цена предложения (<u>без учета цены коммуникаций</u>), руб./кв. м	751	790	760	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	502	502	523	523	523
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	249	288	237	727	754
Суммарное отклонение, руб./кв. м	2 255				
Веса	0,110	0,128	0,105	0,322	0,335
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	55	64	55	168	175
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	520				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:421					
Удельная цена предложения (<u>без учета цены коммуникаций</u>), руб./кв. м	751	790	760	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	620	620	646	646	646
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	131	170	114	604	631
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 650				
Веса	0,079	0,103	0,069	0,366	0,383
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	49	64	45	236	247
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	640				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:457					
Удельная цена предложения (<u>без учета цены коммуникаций</u>), руб./кв. м	751	790	760	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	808	808	842	842	842
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57	18	82	408	435
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 000				
Веса	0,057	0,018	0,082	0,408	0,435
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	46	15	69	344	366
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	840				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:418					
Удельная цена предложения (<u>без учета цены коммуникаций</u>), руб./кв. м	751	790	760	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	595	595	620	620	620
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	156	195	140	630	657
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 778				
Веса	0,088	0,110	0,079	0,354	0,369
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	52	65	49	219	229
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	610				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:448					
Удельная цена предложения (<u>без учета цены коммуникаций</u>), руб./кв. м	751	790	760	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	133	94	160	330	357
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 074				
Веса	0,124	0,088	0,149	0,307	0,332
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	110	78	137	282	305
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	910				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:447					
Удельная цена предложения (<u>без учета цены коммуникаций</u>), руб./кв. м	751	790	760	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	133	94	160	330	357

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 074				
Веса	0,124	0,088	0,149	0,307	0,332
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	110	78	137	282	305
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	910				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:446					
Удельная цена предложения (без учета цены коммуникаций), руб./кв. м	751	790	760	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	133	94	160	330	357
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 074				
Веса	0,124	0,088	0,149	0,307	0,332
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	110	78	137	282	305
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	910				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:435					
Удельная цена предложения (без учета цены коммуникаций), руб./кв. м	751	790	760	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	133	94	160	330	357
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 074				
Веса	0,124	0,088	0,149	0,307	0,332
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	110	78	137	282	305
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	910				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:414					
Удельная цена предложения (без учета цены коммуникаций), руб./кв. м	751	790	760	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 009	1 009	1 051	1 051	1 051
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	258	219	291	199	226
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 193				
Веса	0,216	0,184	0,244	0,167	0,189
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	218	186	256	176	199
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 040				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:770					
Удельная цена предложения (без учета цены коммуникаций), руб./кв. м	751	790	760	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	940	940	979	979	979
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	189	150	219	271	298
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 127				
Веса	0,168	0,133	0,194	0,240	0,265
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	158	125	190	235	259
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	970				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:837					
Удельная цена предложения (без учета цены коммуникаций), руб./кв. м	751	790	760	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	808	808	842	842	842
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57	18	82	408	435
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 000				
Веса	0,057	0,018	0,082	0,408	0,435
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	46	15	69	344	366
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	840				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:839					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения (без учета цены коммуникаций), руб./кв. м	751	790	760	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	808	808	842	842	842
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	57	18	82	408	435
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 000				
Вес	0,057	0,018	0,082	0,408	0,435
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	46	15	69	344	366
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	840				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:927					
Удельная цена предложения (без учета цены коммуникаций), руб./кв. м	751	790	760	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	884	884	920	920	920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	133	94	160	330	357
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 074				
Вес	0,124	0,088	0,149	0,307	0,332
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	110	78	137	282	305
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	910				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	1 462,0	520	760 200
2	50:09:0020328:421	1 408 +/- 26	1 408,0	640	901 100
3	50:09:0020328:457	1 149 +/- 24	1 149,0	840	965 200
4	50:09:0020328:418	875 +/- 21	875,0	610	533 800
5	50:09:0020328:448	1 286 +/- 25	1 286,0	910	1 170 300
6	50:09:0020328:447	1 236 +/- 25	1 236,0	910	1 124 800
7	50:09:0020328:446	1 323 +/- 25	1 323,0	910	1 203 900
8	50:09:0020328:435	1 309 +/- 25	1 309,0	910	1 191 200
9	50:09:0020328:414	1 786 +/- 30	1 786,0	1 040	1 857 400
10	50:09:0020328:770	633 +/- 18	633,0	970	614 000
11	50:09:0020328:837	728 +/- 19	728,0	840	611 500
12	50:09:0020328:839	802 +/- 20	802,0	840	673 700
13	50:09:0020328:927	873 +/- 21	873,0	910	794 400
Итого					12 401 500

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, составляет:

12 401 500 руб.,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	760 200
2	50:09:0020328:421	1 408 +/- 26	901 100
3	50:09:0020328:457	1 149 +/- 24	965 200
4	50:09:0020328:418	875 +/- 21	533 800
5	50:09:0020328:448	1 286 +/- 25	1 170 300
6	50:09:0020328:447	1 236 +/- 25	1 124 800
7	50:09:0020328:446	1 323 +/- 25	1 203 900
8	50:09:0020328:435	1 309 +/- 25	1 191 200
9	50:09:0020328:414	1 786 +/- 30	1 857 400
10	50:09:0020328:770	633 +/- 18	614 000
11	50:09:0020328:837	728 +/- 19	611 500
12	50:09:0020328:839	802 +/- 20	673 700
13	50:09:0020328:927	873 +/- 21	794 400

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

12 401 500
(Двенадцать миллионов четыреста одна тысяча)
рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	760 200
2	50:09:0020328:421	1 408 +/- 26	901 100
3	50:09:0020328:457	1 149 +/- 24	965 200
4	50:09:0020328:418	875 +/- 21	533 800
5	50:09:0020328:448	1 286 +/- 25	1 170 300
6	50:09:0020328:447	1 236 +/- 25	1 124 800
7	50:09:0020328:446	1 323 +/- 25	1 203 900
8	50:09:0020328:435	1 309 +/- 25	1 191 200
9	50:09:0020328:414	1 786 +/- 30	1 857 400
10	50:09:0020328:770	633 +/- 18	614 000
11	50:09:0020328:837	728 +/-19	611 500
12	50:09:0020328:839	802 +/-20	673 700
13	50:09:0020328:927	873 +/- 21	794 400

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
11. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
4. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

1. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



2. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



3. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



4. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



5. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



6. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



7. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



8. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



9. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



10. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



11. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



12. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



13. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



14. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



15. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



16. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



19. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan/>



Ген. план посёлка:

<https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ФГИС ЕГРН			
Федеральный центр регистрации недвижимости			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
Сведения о недвижимости			
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов _____
63/09/2020 № 99/2020/346099099			
Кадастровый номер:		50:09:0020328:413	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0020328	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.11.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пестовское, д. Овсянниково	
Площадь:		1462 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		4060555,46	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:09:0020328:46	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 1

ФГИС ЕГРН			
Федеральный центр регистрации недвижимости			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
Сведения о недвижимости			
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов _____
63/09/2020 № 99/2020/346099099			
Кадастровый номер:		50:09:0020328:413	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:		для размещения строений	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лицах, владеющих объектом и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, природно-угодий, зон охраны, заповедников:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект освоения территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____	Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____
03.09.2020 № 09/2020/346/09/009			
Кадстровый номер:		50:09:0020328:423	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии акта и (или) заключенного договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления изъятия участка в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома (жилищного комплекса) для личного дома (коммерческого использования)		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель государственной собственности на которые не наложены:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельных споров о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус данных об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Подписчик выписки:		Менеджер Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____	Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: _____	Всего рисунков: _____
03.09.2020 № 09/2020/346/09/009			
Кадстровый номер:		50:09:0020328:423	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-01/002/2014-290 от 07.04.2014		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Сокольнический район, с/п. Пашковское, д. Овсянниково, кад. № 50:09:0020328:423. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 462 кв. м ± 27 кв. м		
	дата государственной регистрации: 07.04.2014		
	номер государственной регистрации: 50-50-01/002/2014-290		
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.04.2014 по 30.11.2025		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" (ИПН: 7718784153 "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153		
	основание государственной регистрации: Основанием для доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре № 2271. Именем №1 в Приказе доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 07.04.2012, в реестре № 2271-1; Именем №4 в Приказе доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре № 2271-4;		

		Имущество №2 в Правилах доверительного управления Пенсионным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по Финансовым рынкам 09.08.2013, в реестре № 2271-3; Имущество №3 в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по Финансовым рынкам 09.03.2013, в реестре № 2271-3; Имущество №5 в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрирована службой Банка России по Финансовым рынкам от 08.12.2011 №2271-5
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Земельные и судящиеся земельные право требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о наличии или отсутствии зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Привлечение и сведения о наличии поставщиков, не рассмотренных выпиской о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона сделки третьих лиц, сделки:	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок			
Генеральный план (схема)			
Лист № _____	Рисунок № _____	Всего листов рисунка № _____	Всего листов выписки _____
83.09.06.01 № 09/002/03-04/009/009			
Кадастровый номер:		50:09:0020320:023	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Решение 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздела 3.2 Всего листов раздела 3.2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
63.09.2020 № 99/2020/346089809				
Кадастровый номер: 50:08:0020328:423				
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность (предельная погрешность) характерных точек границы земельного участка, м
1	X	Y	4	5
1	509046.16	2165111.76	626003000000	0.2
2	509023	2165142.77	626003000000	0.2
3	508994.69	2165303.87	626003000000	0.2
4	509008.59	2165283.9	626003000000	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Решение 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1 Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
63.09.2020 № 99/2020/346087434	
Кадастровый номер: 50:08:0020328:421	
Номер кадастрового квартала:	50:08:0020328
Дата присвоения кадастрового номера:	30.11.2012
Равно: присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пониловское, д. Осиновское
Площадь:	1408 кв. 20 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3861382.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:08:0020328:46
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
Сведения о кадастровом номере		
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____	Всего листов выписки ____
63/09.08/20 № 99/2026/346087434		
Кадастровый номер:		50:09:0020328:411
Земельный участок:		
Виды разрешенного использования:	Земли с сельскохозяйственного назначения	
Сведения о кадастровом инженере	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесопарков	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного кадастрового	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
МП		

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
Сведения о кадастровом номере		
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____	Всего листов выписки ____
63/09.08/20 № 99/2026/346087434		
Кадастровый номер:		50:09:0020328:411
Условный номер земельного участка:		
данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в собственность с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находится в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального использования или жилого дома коммерческого использования		
данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд		
данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности на которые не разграничены		
данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков		
данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости		
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		
Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:		
Мондыкина Мария Александровна		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
МП		

Риски 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Генеральный план (информация)			
Лист №	Риски 2	Всего листов рисков 2	Всего рисков
63.09.2020 № 09:09:00346087414			
Кадастровый номер		50:09:0030204-021	
1. Правообладатель (правообладатели)		Земельный пай (инвестиционный фонд) недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		2.1. Долевая собственность, № 50:50-01/003/2014-287 от 07.04.2014	
вид		Доверительное управление, Московская область, Сокольнический район, с/п. Пешковское, д. Овсянниково, када. № 50:09:0030204-021, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 408 кв. м 20 кв. м	
дата государственной регистрации		17.03.2020	
номер государственной регистрации		50:09:0030204-021-001/003/2020-1	
3. 3.1.1 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости		с 17.03.2020 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент", ИНН: 7718784153	
основание государственной регистрации		Правила доверительного управления Земельным пай (инвестиционный фонд) недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2014, в реестре № 2271	
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Заявления в суды, арбитражные суды о признании права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Привлечение и сведения о наличии полученных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10.		данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа			
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП

Листок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план территории				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
63.09.2020	№ 99/2020/346087434			
Кадастровый номер		50:09:002020:421		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный регистратор				ФСНС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Листок 1.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план территории				
Лист №	Раздел 1.2	Всего листов раздела 1.2	Всего разделов	Всего листов выписки
63.09.2020	№ 99/2020/346087434			
Кадастровый номер		50:09:002020:421		
Сведения о характере точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 1				
Зона №				
Порядок точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509082.96	2165263.41	626003000000	0.2
2	509078.14	2165268.95	626003000000	0.2
3	509064.53	2165287.16	626003000000	0.2
4	509028.14	2165259.04	626003000000	0.2
5	509042.39	2165219.95	626003000000	0.2
6	509047.21	2165234.42	626003000000	0.2
Государственный регистратор				ФСНС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

ФГИС ЕГРН			
Федеральный центр информации об объектах недвижимости			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
63/09/2020 № 99/2020/346117909			
Кадастровый номер:		50:09:0020328:457	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0020328	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.11.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пестовское, д. Овсянниково	
Площадь:		1149 м² - 24 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		2154533,34	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:09:0020328:46	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия

МП

Лист 1

ФГИС ЕГРН			
Федеральный центр информации об объектах недвижимости			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
63/09/2020 № 99/2020/346117909			
Кадастровый номер:		50:09:0020328:457	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		для размещения строений	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лицах, владеющих объектами, расположенными в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект освоения территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Сведения об объекте недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего листов: _____	Всего листов выписки: _____
63/09/2020 № 50/09/0020328/457	
Кадастровый номер: 50:09:0020328/457	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления кадастровых и государственных или муниципальных собственности земельного участка для строительства земельного дома, планируемого использования для размещения земельного дома, планируемого использования для размещения земельного дома:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) распоряжения на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственной собственности на территории не разграничены:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о установлении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус лица об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Мандаринов Мария Александровна
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Сведения об объекте недвижимости	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
Всего листов: _____	Всего листов выписки: _____
63/09/2020 № 50/09/0020328/457	
Кадастровый номер: 50:09:0020328/457	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрывают публичный инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстейт Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права. Описание права и обременение объекта недвижимости:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-01/003/2014-320 от 04.04.2014
вид	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д.Октябрьское, када. № 50:09:0020328/457. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3 149 кв. м ± 24 кв. м
дата государственной регистрации	17.01.2020
номер государственной регистрации	50:09:0020328/457-001/001/2020-1
3. 3.1.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153
договор, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Правила доверительного управления Ротинским публичным инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271
основание государственной регистрации	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о наложении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наложении решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Привлечение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права и обременение объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	данные отсутствуют

11	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план территории				
Лист №	Рисунка 1	Всего листов рисунка 1	Всего рисунков	Всего листов выписки
63.09.2020	№ 09/2020/346117000			
Кадастровый номер:	50:09:0020328:457			

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Лист 1.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план территории				
Лист №	Рисунка 1.2	Всего листов рисунка 1.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
63.09.2020	№ 09/2020/346117000			
Кадастровый номер:	50:09:0020328:457			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509120.05	2165082.93	626003000000	0.2
2	509141.56	2165108.2	626003000000	0.2
3	509141.53	2165112.74	626003000000	0.2
4	509123.11	2165136.15	626003000000	0.2
5	509106.16	2165112.3	626003000000	0.2
6	509104.82	2165105.42	626003000000	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

ФГИС ЕГРН Федеральный информационный ресурс недвижимости России		Листов 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно выписи Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ		
Лист № _____ Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____ Всего листов выписки _____
03.09.2020 № 99:08:003-06:025441		
Кадастровый номер:		50:08:003020:28:418
Номер кадастрового квартала:	50:08:003020	
Дата присвоения кадастрового номера:	30.11.2012	
Риско присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пятковский, д. Осиновское	
Площадь:	875 +/- 2 кв. м.	
Кадастровая стоимость, руб.:	2405086,25	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:08:003020:28:418	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
ИНН/ОГРН налогоплательщика:		ИНН/ОГРН заявителя

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № ____	Решения № ____	Всего листов решения № ____	Всего листов выписки № ____
03.09.2020 № 09/2020/346/35448			
Кадастровый номер:		50:09:0020328:418	
Категория земли:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Цели разрешенного использования:		для дачного строительства	
Сведения о кадастровом номере:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, подлежащей учету, сохранности, актированию:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах приватизации государственного земельного кадра:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект освоения территории:		данные отсутствуют	
Государственный реестратор		ФГНС ЕБРН	
полное наименование доверителя		полное наименование доверителя	

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Сведения об объекте недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
03.09.2020 № 09/2020/346135441	
Кадастровый номер: 50:09:0020328:418	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о наличии акта и (или) заключенного договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исключительным образом государственной власти или органом местного самоуправления кадастрового и государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, садового или огородного дома, гаража, хозяйственного строения или иного строения для размещения объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжения на том объекте недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельных споров о землепользовании границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Мандриков Мария Александровна
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП

Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Сведения об объекте недвижимости	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
03.09.2020 № 09/2020/346135441	
Кадастровый номер: 50:09:0020328:418	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-01/002/2014-286 от 07.04.2014
3. Содержание права и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид	Доверительное управление, Московская область, Сокольнический район, с/п. Пешковское, д.Октябрьское, када. № 50-09-0020328-418, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 833 кв.м 21 кв.м
дата государственной регистрации	07.04.2014
номер государственной регистрации	50-50-01/002/2014-286
сроки, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	с 08.12.2011 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эссет Менеджмент" (ОПФ) недвижимости "Сельскохозяйственный", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации	Принимая доверительное управление Регистром закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271-1; Именения №1 в Правила доверительного управления Регистром закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-1; Именения №2 в Правила доверительного управления Регистром закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 08.08.2012, в реестре за № 2271-2;

		Итого: 100% в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по Финансовым рынкам 06.03.2013, в реестре № 2271-3; Итого: 100% в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по Финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре № 2271-4; Итого: 100% в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", зарегистрирована службой Банка России по Финансовым рынкам от 08.12.2011 №2271-5
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Земельные и судейские право требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Приватизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права для образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание нестационарного земельного участка

Земельный участок			
(наименование документа)			
Лист № _____	Рисунок № _____	Всего листов рисунков _____	Всего листов выписки _____
83.09.2620 № 59/2020/0346135441			
Кадастровый номер:		50:09:002020-410	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Листа 3 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Сводный лист выписки				
Лист №	Реквизит	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
03.09.2020	№ 09/09/2020/346135441			
Кадастровый номер		50:09/0020328/418		
Сведения о характеристиках точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание перелома на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	506035.11	2165186.87	626000000000	0.2
2	506037.06	2165209.46	626000000000	0.2
3	506035.38	2165134.29	626000000000	0.2
4	506033.1	2165137.35	626000000000	0.2
5	506021.67	2165122.95	626000000000	0.2
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		МП		

ФГИС ЕГРН

Федеральный центр управления реестрами

Листа 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

По состоянию на запрос от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Сводный лист выписки	
Лист №	Реквизит
03.09.2020	№ 09/09/2020/346114801
Кадастровый номер	
50:09/0020328/418	
Номер кадастрового квартала	50:09/0020328
Дата присвоения кадастрового номера	30.11.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пестовское, д. Овсянниково
Площадь	1286 +/- 25 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	3328616.82
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	50:09/0020328/46
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	МП

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
Сведения о кадастровом объекте		
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____	Всего листов выписки ____
63/09/2020 № 59/2020/346114301		
Кадастровый номер:		50:09:0020328:448
Земельный участок:		
Виды разрешенного использования:	Земли с сельскохозяйственного назначения	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного кадастрового:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
Сведения о кадастровом объекте		
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____	Всего листов выписки ____
63/09/2020 № 59/2020/346114301		
Кадастровый номер:		50:09:0020328:448
Условный номер земельного участка:		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставления в собственность с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления осуществляется в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные".	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Манджиева Мария Александровна
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Риски 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Генеральный план территории			
Лист №	Риски 2	Всего листов рисков 2	Всего рисков
63.09.2020 № 09/2020/346/14.001			
Кадастровый номер		50:09:0020328-448	
1. Правообладатель (правообладатели)		Земельный пашенный инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		2.1. Долевая собственность, № 50-50-01/003/2014-270 от 07.04.2014	
вид		Доверительное управление, Московская область, Сокольнический район, с/п. Пешковское, д. Овсянниково, када. № 50:09:0020328-448, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 286 +/- 25 кв. м	
дата государственной регистрации		17.03.2020	
номер государственной регистрации		50:09:0020328-448-001/09/2020-2	
3. 3.1.1 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости		с 17.03.2020 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент", ИНН: 7718784153	
основание государственной регистрации		Правила доверительного управления Земельным пашенным инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2014, в реестре № 2271	
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Заявления в суды/иные органы о правах требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о выданных в отношении зарегистрированного права		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Привлечения и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, связанных с объектом недвижимости:		данные отсутствуют	
10.		данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
подпись, наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздела 3.1				
Всего листов раздела 3.1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
63:09:0020 № 09:09:0020346114301				
Кадстровый номер: 50:09:0020328:448				

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздела 3.2				
Всего листов раздела 3.2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
63:09:0020 № 09:09:0020346114301				
Кадстровый номер: 50:09:0020328:448				

Сводные характеристики точек границы земельного участка

Система координат: МСК-90, зона 1

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность (определяет координат характерных точек границы земельного участка, м)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509201.79	2165127.34	626003000000	0.2
2	509184.51	2165147.37	626003000000	0.2
3	509149.68	2165117.09	626003000000	0.2
4	509168.95	2165095	626003000000	0.2

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

947C EFTU

[illegible]

Parasites 1

Підписи в Главному гос. архивному інституті відповідальності за об'ємом не зрівнянні.

Самостоятельно в характеристиках объекта не выявлено.

По окончании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно приказам Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Сводный кадастровый номер			
Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов в регистре № _____	Всего листов выписки _____
63/09/0030 № 99/003/0344/05/0986			
Кадастровый номер:		50:09:0030328:447	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0030328	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.11.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пашковский, д. Осиновское	
Площадь:		1236 кв. 25см. и	
Кадастровая стоимость, руб.:		3392140,2	
Кадастровые номера расположенные в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:09:0030328:46	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иной хозяйственной организации			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должника		ПОДЛЕЖИТ	
		ИНТЕРЕСЫ, ФАМИЛИИ	

MULT.

Partners 1

Business in Ecuador rose significantly despite the uncertainty of events in parliament.

Специально в характеристиках объектов недвижимости

Земельный участок			
Сведения о характеристиках участка, подлежащего изъятию			
Лист № _____	Решения № _____	Настоящий раздел № _____	Всего разделов _____
63/09/2020 № 95/2020/340152096		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер:		56:09:0020528:447	
Какой-либо земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для дачного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и объектах природных объектов, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лечебности, заповедной:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГНС ЕНТН	
полное наименование должности:		подпись:	
		инициалы, фамилия	

MIT

Листа 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
83.09.2020 № 99/2020/346152086		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:09:0020328:447	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключенной договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления кадастрового и государственного или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома (жилищного комплекса) или нежилого дома (коммерческого использования)		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) распоряжения из него объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус лица в отношении объекта недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получитель выписки:		Министерство Марии Александровны	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	инициалы, фамилия:

М.П.

Листа 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
83.09.2020 № 99/2020/346152086		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:09:0020328:447	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50-01/003/2014-209 от 07.04.2014	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.			
вид		Доверительное управление, Московская область, Сокольнический район, с/п. Пешковское, д.Осиповское, кад.№ 50:09:0020328:447. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 236 кв. м	
дата государственной регистрации		07.04.2014	
номер государственной регистрации		50-50-01/003/2014-209	
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		с 08.12.2011 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент" (ИПФФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153	
основание государственной регистрации		Приним доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре та № 2271. Именем №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент", зарегистрировано с/л службой банка России по финансовым рынкам от 08.12.2011 №32271-5. Именем №1 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре та № 2271-1;	

		Имущество №2 в Правилах доверительного управления Пенсионным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 09.08.2013, в реестре № 2271-3; Имущество №3 в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 06.03.2013, в реестре № 2271-3; Имущество №4 в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 29.06.2013, в реестре № 2271-4.
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Земельные и судебные иски: право требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о наличии или отсутствии зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Приватизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничении права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание нестационарного земельного участка

Земельный участок			
(наименование документа)			
Лист № _____	Рисунок № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки _____
63.09.2610 № 59/203/0346152006			
Кадастровый номер:		58:09:0020328:447	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Риска 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Лист: № _____ Риска 3.2 Всего листов риска 3.2 Всего рисков _____ Всего листов выписки _____				
63/09/2020 № 99/2020/346152086				
Кадастровый номер: 50:09:0020328:447				
Сводные характеристики точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание записей по точности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509191.09	2165076.1	62600000000	0.2
2	509229.39	2165111.73	62600000000	0.2
3	509207.57	2165120.73	62600000000	0.2
4	509201.79	2165127.34	62600000000	0.2
5	509168.98	2165095	62600000000	0.2
6	509176.59	2165086.28	62600000000	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Риска 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводные характеристики объекта недвижимости

По состоянию запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист: № _____ Риска 1 Всего листов риска 1 Всего рисков _____ Всего листов выписки _____	
63/09/2020 № 99/2020/346150982	
Кадастровый номер: 50:09:0020328:446	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0020328
Дата присвоения кадастрового номера:	30.11.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Овчинниково
Площадь:	1325 м² 25см. и
Кадастровая стоимость, руб.:	7629571,12
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0020328:46
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса	
Государственный регистратор	
ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(содержит выписку)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
63/09/2020 № 99/2020/346150982		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:09:0020328:446
Кадастровая зона:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Планы разрешенного использования:	Для дачного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(содержит выписку)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
63/09/2020 № 99/2020/346150982		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:09:0020328:446
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в собственность с земельным участком или иным земельным объектом государственной власти или органов местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка государственной собственности на которые не распространяется:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о установлении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Мандарины Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок				
Лист № _____ Раздела 2 Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
63/09/2020 № 09/2020/346/50982				
Кадастровый номер: 50:09:0020328-446				
Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Ударковская компания" "Ресурс Эксперт Менеджмент"				
Доля в собственности, № 50-50-01/003/2014-268 от 07.04.2014				
Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Песчанское, д. Осиновское, кадастр № 50:09:0020328-446. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 323 кв. м				
19.03.2020				
50:09:0020328-446-50/09/2020-1				
с 19.03.2020 по 30.11.2025				
Общество с ограниченной ответственностью "Ударковская компания" "Ресурс Эксперт Менеджмент", ИНН: 7718784153				
Принимая доверительное управление Решением закрытым общим собранием участников ООО "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Ударковская компания" "Ресурс Эксперт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в ксерокопии № 2371				
4. Договоры участия в долевом строительстве:				
5. Заявленные в суд/арбитраж иски/требования:				
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:				
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:				
8. Сведения о новоизначении государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:				
9. Проведения и сведений о наличии поступивших, но не рассмотренных, заявлений о приведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости).				
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, юрлица.				
11. Сведения о новоизначении государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:				

Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

МП.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздела 2 Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
63/09/2020 № 09/2020/346/50982				
Кадастровый номер: 50:09:0020328-446				
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют				
Условные обозначения:				
Государственный регистратор:				
ФГНС ЕГРН				
полное наименование должности				
подпись				
инициалы, фамилия				

МП.

Листа 3 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздела 3.2 Всего листов раздела 3.2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
63.09.2020 № 99/2020/346/50982				
Кадастровый номер: 50:09:0020328:446				
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание шаркавания на местности	Средняя квадратическая погрешность (определяется сохранением характерных точек границ земельного участка, м)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509215.99	2165063.99	62600000000	0.2
2	509244.86	2165064.55	62600000000	0.2
3	509228.39	2165111.73	62600000000	0.2
4	509191.09	2165076.1	62600000000	0.2
5	509206.8	2165065.07	62600000000	0.2
Государственный регистратор:			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
МП				

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 3.2 Всего листов раздела 3.2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
63.09.2020 № 99/2020/346/54834	
Кадастровый номер: 50:09:0020328:435	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0020328
Дата присвоения кадастрового номера:	30.11.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Павловское, д. Овсянниково
Площадь:	1109 кв. 25 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3591572.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0020328:46
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор:	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	
МП	

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Сведения об объекте недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки _____
63/09/2020 № 99/2020/346154834	
Кадастровый номер: 50:09:0020328:435	
Кадастровая зона:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для дачного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о зонах, вводимых объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, имеющей статус заказника, денатюрации, денатюрации:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	ФГНС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Сведения об объекте недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки _____
63/09/2020 № 99/2020/346154834	
Кадастровый номер: 50:09:0020328:435	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в собственность с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находится в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства несамого дома индивидуального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для земельного участка, государственной собственности на которые не разграничены:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Подручитель выписки:	Мандельштам Мария Александровна
Государственный регистратор:	ФГНС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
наименование территории	
Лист № _____	Рисунок 2
Всего листов рисунка 2:	Всего рисунков: _____
Всего листов выписки: _____	
83/09/2020 № 09/2020/346/54034	
Кадастровый номер: 50-09/002/2014-438	
1. Правообладатель(ы) (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-01/002/2014-130 от 07.04.2014
3. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	
3.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Овсянниково, када. № 50.09/002/2014-438. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 309 кв. м 25 кв. м
дата государственной регистрации:	07/04/2014
номер государственной регистрации:	50-50-01/002/2014-130
сроки, на которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 06.12.2011 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент", Д.У. "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент" (ОИИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718764155
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271-1; Изменения №2 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-3; Изменения №3 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-1-1;
	Изменения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.07.2013, в реестре за № 2271-3; Изменения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 29.06.2013, в реестре за № 2271-4; Изменения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 08.12.2013 №2271-5
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о признании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о новизменности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Привнесения и сведения о наличии поступлений, не рассмотренных законом о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в государственном участии третьих лиц, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о новизменности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор:	ФГНС ЕДНН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Листок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздела 1.1. Всего листов раздела 1.1. Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
63.09.2020 № 09/2020/346154034				
Кадастровый номер: 50:09:0020328:435				
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют				
Условные обозначения:				
Государственный регистратор				
полное наименование должности		подпись		ФГИС ЕГРН
				подпись, фамилия

МП.

Листок 1.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздела 1.2. Всего листов раздела 1.2. Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
63.09.2020 № 09/2020/346154034				
Кадастровый номер: 50:09:0020328:435				
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание: выражения на латинице	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	569348.14	2165045.56	626003000000	0.2
2	569270.46	2165077.27	626003000000	0.2
3	569254.01	2165088.13	626003000000	0.2
4	569244.86	2165094.33	626003000000	0.2
5	569215.99	2165061.99	626003000000	0.2
6	569232.83	2165056.3	626003000000	0.2
Государственный регистратор				
полное наименование должности		подпись		ФГИС ЕГРН
				подпись, фамилия

МП.

ФГИС ЕГРН	
Федеральный центр регистрации недвижимости	
Лист № 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
Сведения об объекте недвижимости	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
63/09/2020 № 99/2020/0346/42989	
Кадастровый номер: 50:09/06020328:414	
Номер кадастрового квартала:	50:09/06020328
Дата присвоения кадастрового номера:	30.11.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Подпояское, д. Осиновское
Площадь:	1786 +/- 30 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	489064.46
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09/06020328:46
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор:	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
МП	

ФГИС ЕГРН	
Федеральный центр регистрации недвижимости	
Лист № 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
Сведения об объекте недвижимости	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
63/09/2020 № 99/2020/0346/42989	
Кадастровый номер: 50:09/06020328:414	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угольной, лесной, лесопарковой, охотничьей, заповедной, заказников:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект освоения территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
МП	

Листок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Сведения о кадастровом объекте	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
63:09:0020 № 99:09:00346142989	
Кадастровый номер: 56:09:0020328:414	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления недвижимости в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, предназначенного для проживания для нужд жилищного строительства:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные".
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Мещанинов Мария Александровна
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись: _____
	подпись, фамилия

МП.

Листок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Сведения о кадастровом объекте	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
63:09:0020 № 99:09:00346142989	
Кадастровый номер: 56:09:0020328:414	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля собственности, № 50-50-01/002/2014-285 от 07.04.2014
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Овсянниково, л/д. № 50-09/002/28-414. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 786 кв. м 30 кв. м
дата государственной регистрации:	07.04.2014
номер государственной регистрации:	50-50-01/002/2014-285
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.12.2011 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7708784153
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271; Изменения №3 к Правилам доверительного управления фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-3; Изменения №4 к Правилам доверительного управления фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-4; Изменения №2 к Правилам доверительного управления фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-5

		службей по Финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре № 2271-2; Итожения №4 в Приказе доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральными службей по Финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре № 2271-4; Итожения №5 в Приказе доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрировано службей банка России по Финансовым рынкам от 08.12.2013 №02271-5
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявления в суд об истребовании права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о вхождении в отношения зарегистрированных прав:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об истребовании объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Приобретения в сведениях о наличии поступлений, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Приложение 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
код объекта недвижимости				
Лист № _____	Рисунка № _____	Всего листов рисунка № _____	Всего рисунков _____	Всего листов выписки _____
83.09.2020 № 00/2020/346142989				
Кадастровый номер:			50:09:0020328:414	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздела 3.2. Всего листов раздела 3.2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
03.09.2020 № 50:09/002028/42989				
Кадастровый номер: 50:09/002028/414				
Сводные характеристики точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Среднее квадратическое погрешность определения координат характеристик точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509324.74	2164979.77	626003000000	0.2
2	509358.73	2165018.96	626003000000	0.2
3	509328.91	2165039.98	626003000000	0.2
4	509305.47	2165068.44	626003000000	0.2
5	509300.53	2165002.65	626003000000	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводные характеристики объекта недвижимости

По состоянию на запрос от 03.09.2020 г., полученного на регистрацию 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 3.2. Всего листов раздела 3.2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
03.09.2020 № 50:09/002028/78915	
Кадастровый номер: 50:09/002028/770	
Номер кадастрового квартала:	50:09/002028
Дата присвоения кадастрового номера:	07.03.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Подпавское, д. Осиновское
Площадь:	633 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1741705.83
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09/002028/508, 50:09/002028/556
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сводные о включении объектов недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	
М.П.	

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего листов выписки _____
50.09.0020 № 50:09/0020/2018/0015		
Кадастровый номер: 50:09:0020/2018/0015		
Категория земель:	Земли населенного пункта	
Вид разрешенного использования:	Для размещения объектов недвижимости	
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "Биткоин-Гарант" (143511, Московская область, с. Балашиха, пер. 1 Мая, д. 23)	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах представления государственного земельного кадра:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект зонирования территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
МП		

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего листов выписки _____
50.09.0020 № 50:09/0020/2018/0015		
Кадастровый номер: 50:09:0020/2018/0015		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального пользования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) распоряжения на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус земли 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) 50:09:0020/2018/0015	
Получатель выписки:	Минускина Мария Александровна	
Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
МП		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Листа 2

Земельный участок	
Генеральный план территории	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.09.2020 № 09/2020/346/2015	
Кадастровый номер: 50:09:002020:770	
1. Правообладатель(правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:09:004-50:09:008/2015-6159/1 от 15.06.2015
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Овсянниково, вид № 50:09:002020:770. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 633 кв. м
дата государственной регистрации:	15.06.2015
номер государственной регистрации:	50:09:004-50:09:008/2015-6159/2
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 15.06.2015 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	Принимая доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2013, в реестре за № 2271-1; Изменения №2 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 01.04.2012, в реестре за № 2271-1; Изменения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре за № 2271-4; Изменения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент", зарегистрировано службой Банка России по финансовым рынкам от 08.12.2013 №2271-5; Изменения №2 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-2; Изменения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.03.2013, в реестре за № 2271-3.
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Занесенные в судейский реестр права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии риска изъятия объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Приватизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о приватизации государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕПН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП.

Листа 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Генеральный план территории			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов
63.09.2020 № 09:00200346070015		Всего листов выписки	
Кадастровый номер		50:09:0020028:770	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН	
подпись: _____		подпись: _____	
подпись: _____		подпись: _____	

М.П.

Листа 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
Генеральный план территории							
Лист №	Раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1		Всего разделов		Всего листов выписки
63.09.2020 № 09:00200346070015							
Кадастровый номер			50:09:0020028:770				
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание направления из местности	Кадастровые номера соседних участков	Сведения об adjacent правообладателях соседних земельных участков
	нормальная	косинусов					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН				
подпись: _____			подпись: _____			подпись: _____	
подпись: _____			подпись: _____			подпись: _____	

М.П.

Риска 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Лист: № _____ Риска 3.2 Всего листов риска 3.2 Всего рисков _____ Всего листов выписки _____				
ЕДНР.2020 № 50:09/0020328:770				
Кадастровый номер: 50:09/0020328:770				
Сводные характеристики точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание записей по точности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	508750.55	2165112.43	данные отсутствуют	0.2
2	508761.4	2165140.75	данные отсутствуют	0.2
3	508753.01	2165144.47	данные отсутствуют	0.2
4	508741.62	2165147.83	данные отсутствуют	0.2
5	508730.91	2165119.85	данные отсутствуют	0.2
6	508740.27	2165116.31	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Риска 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводные характеристики объекта недвижимости

По состоянию запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист: № _____ Риска 1 Всего листов риска 1 Всего рисков _____ Всего листов выписки _____	
ЕДНР.2020 № 50:09/0020328:837	
Кадастровый номер: 50:09/0020328:837	
Номер кадастрового квартала:	50:09/0020328
Дата присвоения кадастрового номера:	01.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овчинниково
Площадь:	728 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2002283.82
Кадастровый номер расположенный в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09/0020328:445
Кадастровый номер обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____	Всего листов выписки ____
63/09/0020 № 59/09/0020/28/449712		
Кадастровый номер:		50:09:0020/28:837
Земельный участок:		
Виды разрешенного использования:		Земли с сельскохозяйственного назначения
Сведения о кадастровом инвентаре:		Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесопарков:		данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного кадастрового:		данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:		данные отсутствуют
Государственный регистратор:		ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____	Всего листов выписки ____
63/09/0020 № 59/09/0020/28/449712		
Кадастровый номер:		50:09:0020/28:837
Условный номер земельного участка:		
Сведения о наличии акта и (или) заключенного договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органам государственной власти или органам местного самоуправления, находящимся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора и местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют
Статус данных 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) 50:09:0020/28:425, 50:09:0020/28:554. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:		Манджаров Марья Александровна
Государственный регистратор:		ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Листа 2

Земельный участок	
Географические координаты	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.09.2020 № 09:09:00346140712	
Кадастровый номер: 50:09:00302020:037	
1. Правообладатель(правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Роза-Эстат Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:09:00346140712:015-0474/1 от 23.12.2015
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д.Овсянниково, кад.№ 50:09:00302020:037, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 728 кв. м
дата государственной регистрации:	23.12.2015
номер государственной регистрации:	50:09:00346140712:015-0474/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.12.2011 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Роза-Эстат Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Роза-Эстат Менеджмент" (ИНН: 7718784153)
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Паевым закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271; Именения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 08.12.2017 №0271-5; Именения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре за № 2271-4; Именения №2 в Правила доверительного управления Паевым закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.06.2013, в реестре за № 2271-2; Именения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 08.03.2013, в реестре за № 2271-3; Именения №1 в Правила доверительного управления Паевым закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 07.04.2012, в реестре за № 2271-1
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Взысканные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о наличии возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Привлечение к созданию и созданию помещений, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (выхода, прекращения права), ограничение прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о наличии возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, на земельный сельскохозяйственный участок:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Листа 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок			
Генеральный план территории			
Лист №	Рисунок 3.1	Всего листов рисунка 3.1	Всего рисунков
63.09.2020 № 99/2020/346140732			
Кадастровый номер		50:09:0020328:037	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП.

Листа 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок							
Генеральный план территории							
Лист №	Рисунок 3.1		Всего листов рисунка 3.1	Всего рисунков		Всего листов выписки	
63.09.2020 № 99/2020/346140732							
Кадастровый номер				50:09:0020328:037			
Описание местонахождения границ земельного участка							
Номер ли	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закреплений на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылки на адреса правовых актов, действующих на территории смежных земельных участков
	начальная	оконечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	

МП.

Район 1.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
Свой объект недвижимости				
Лист №	Район 1.2	Всего листов района 1.2	Всего районов	Всего листов выписки
63.09.2020 № 99/2020/0346140732				
Кадастровый номер:		50:09:0020328:007		
Сводные характеристики точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона М:				
Номер точки	Координаты		Описание широты на местности	Средняя квадратическая погрешность (определенная погрешность характеристик точек границ земельного участка, м)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509187.48	2165071.51	данные отсутствуют	0.2
2	509199.8	2165055.32	данные отсутствуют	0.2
3	509198.05	2165059.52	данные отсутствуют	0.2
4	509182.68	2165071.01	данные отсутствуют	0.2
5	509164.65	2165084.8	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

ФГИС ЕГРН

Федеральное агентство геодезических работ

Район 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводные характеристики объекта недвижимости

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Свой объект недвижимости	
Лист №	Район 1
Всего листов района 1	Всего районов
63.09.2020 № 99/2020/0346140732	
Кадастровый номер:	50:09:0020328:009
Номер кадастрового квартала:	50:09:0020328
Дата присвоения кадастрового номера:	01.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пестовское, д. Осиновское
Площадь:	802 +/- 20 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2205115.64
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0020328:005, 50:09:0020328:009
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	
М.П.	

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
Сведения о кадастровом номере		
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего листов выписки _____
63/09/2020 № 50:09/002028/039		
Кадастровый номер:		50:09/002028/039
Земельный участок:		
Виды разрешенного использования:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Сведения о кадастровом номере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант"	
Сведения о земле, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного кадастрового:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
Сведения о кадастровом номере		
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего листов выписки _____
63/09/2020 № 50:09/002028/039		
Кадастровый номер:		50:09/002028/039
Удельный номер земельного участка:		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления изъятия участка в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома (здания) для использования для жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд:		данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют
Статус земли 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) 50:09/002028/039, 50:09/002028/034. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:		Манджиева Мария Александровна
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Листок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
83/09/2020	№ 09/2020/0346149139		
Кадастровый номер		50:09:0020328:009	
1. Правообладатель (правообладатели):		Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстей Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1 Долевая собственность, № 50:09/09-50/09/006/2015-8476/1 от 23.12.2015	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пенковское, д. Овсянниково, сад № 50:09/09/20128:839, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 802 +/- 20 кв. м	
дата государственной регистрации:		18.03.2020	
номер государственной регистрации:		50:09/09/20328:839-50/09/09/2020-1	
3.1 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 18.03.2020 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстей Менеджмент", ИНН: 7718784153	
основание государственной регистрации:		Принимая доверительного управления Решением закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстей Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2014, в реестре за № 2274	
4. Датировка участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Выполнены в судебном порядке право требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о нарушении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Привнесения в сведения о наличии поступления, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов	Всего листов выписки
83.09.2020	№ 09:09:003461-49139			
Кадастровый номер		58:09:0020328:039		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
(наименование)							
Лист №	Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1	Всего разделов	Всего листов выписки		
83.09.2020	№ 09:09:003461-49139						
Кадастровый номер		58:09:0020328:039					
Описание местоположения границ земельного участка							
Поме- ра- ния	Поме- ра- ния		Дли- на границы, м	Пло- щадь границы, м	Описание границы	Кадастровые номера соседних участков	Сведения об адресе принадлеж- ности земельным участкам
	1	2					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор							ФГИС ЕГРН
полное наименование должности					подпись		инициалы, фамилия
МП							

Листка 1.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 3.2				
Всего листов раздела 3.2: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
63.09.2020 № 50:09/0020328:49139				
Кадастровый номер: 50:09/0020328:029				
Сведения о характере точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание широты на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509164.65	2165044.8	данные отсутствуют	0.2
2	509182.68	2165071.01	данные отсутствуют	0.2
3	509172.71	2165078.01	данные отсутствуют	0.2
4	509170.55	2165079.54	данные отсутствуют	0.2
5	509164.78	2165086.12	данные отсутствуют	0.2
6	509143.42	2165063.03	данные отсутствуют	0.2
7	509154.09	2165052.25	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

МП

ФГИС ЕГРН

федеральный информационный ресурс недвижимости

Листка 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздел 3.2	
Всего листов раздела 3.2: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
63.09.2020 № 50:09/0020328:00000	
Кадастровый номер: 50:09/0020328:017	
Номер кадастрового квартала:	50:09/0020328
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, д. Овсянниково, д.п. Пашковское
Площадь:	873 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2199406.37
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09/0020328:499, 50:09/0020328:434
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	

МП

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
03.09.2020 № 99/2020/346/000008		
Кадастровый номер:		50:09:0020328:917
Кадастровая зона:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Наименование разрешенного использования:	Для дачного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29	
Сведения о лесах, водных объектах и объектах природных объектов, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
03.09.2020 № 99/2020/346/000008		
Кадастровый номер:		50:09:0020328:917
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления изъятия для государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжением на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельных споров и заповедования границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус земли 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) 50:09:0020328:914, 50:09:0020328:425. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Михайленко Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Листа 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Генеральный план территории			
Лист №	Реквизит 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
03.09.2020 № 09/2020/346/000068			
Кадастровый номер:		50:09:0020328-927	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1.	Долевая собственность, № 50:09:0020328-927-001/006/2017-1 от 10.05.2017	
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.			
вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д.Овсянниково, кад.№ 50:09:0020328-499. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь: 3 559 кв. 26 кв. м		
дата государственной регистрации:	10.05.2017		
номер государственной регистрации:	50:09:0020328-927-001/006/2017-1		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 10.05.2017 по 30.11.2025		
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153		
основание государственной регистрации:	Принятии доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2013, в реестре за № 2271-1; Именения №1 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 01.04.2012, в реестре за № 2271-1; Именения №2 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 01.08.2012, в реестре за № 2271-2; Именения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.03.2013, в реестре за № 2271-3; Именения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре за № 2271-4; Именения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 08.12.2013 №2271-5		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Занесенные в судейский перечень права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии риска изъятия объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Принятие решения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права, или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕПН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
МП			

Листа 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Генеральный план территории			
Лист №	Рисунка 3.1	Всего листов рисунка 3.1	Всего рисунков
63.09.2020 № 09:2020/346/000068		Всего листов выписки	
Кадастровый номер		50:09:0020328:017	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		подпись, фамилия	

М.П.

Листа 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
Генеральный план территории							
Лист №	Рисунка 3.1	Всего листов рисунка 3.1	Всего рисунков	Всего листов выписки			
63.09.2020 № 09:2020/346/000068				Всего листов выписки			
Кадастровый номер				50:09:0020328:017			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер кв.	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера соседних участков	Ссылка на адресную привязку соседних земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		подпись, фамилия	

М.П.

Листа 1 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план				
Лист №	Реклама 3.2	Всего листов раздела 3.2.1	Всего разделов	Всего листов выписки
03.09.2020 № 99/2020/346/000068				
Кадастровый номер		50:09:0020328-017		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание широты на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	809206.8	2168053.26	Записано отсутствует	0.2
2	809207.72	2168059.26	Записано отсутствует	0.2
3	809288.48	2168065.39	Записано отсутствует	0.2
4	809266.52	2168032.67	Записано отсутствует	0.2
5	809279.61	2168026.29	Записано отсутствует	0.2
6	809284.53	2168020.04	Записано отсутствует	0.2
Государственный регистратор			ФСИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Формы федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральное кадастровое агентство Росреестра" по Московской области
(далее - кадастровый орган государственной власти)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 01-0014-91-07833 КП.1

1 Кадастровый номер: 50:09:0020328-422 2 Лист № 1 3 Всего листов: 3

4 Номер кадастрового листа: 50:09:0020328

5 Офис кадастров: 50:09:0020328-422 6 Дата внесения сведений в государственный кадастр недвижимости: 28.11.2012

7 Место нахождения: Московская область, Солнечногорский район, д.д. Пашаево, д. Одиноково

8 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

9 Назначение использования: Для дачного строительства

10 Площадь: 10627,27 кв. м

11 Кадастровая стоимость: руб. 3431084,3

12 Сведения о праве:

13	Участник	Вид права	Порядок отнесения	Длительность
13.1	Ограничение (архивный номер)	Многоквартирный фонд недвижимости	—	—
13.2	Ограничение (архивный номер)	Многоквартирный фонд недвижимости	—	—

14 Сведения о праве: —

15 Сведения о правообладателе: —

16 Документ, подтверждающий право на образование земельного участка: Документ, подтверждающий право на образование земельного участка № 2

Подпись:  М.П.

О. А. Козлова
(подпись, фото)

Формы федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральное кадастровое агентство Росреестра" по Московской области
(далее - кадастровый орган государственной власти)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 01-0014-91-07833 КП.1

1 Кадастровый номер: 50:09:0020328-422 2 Лист № 2 3 Всего листов: 3

4 Номер кадастрового листа: 50:09:0020328

5 Офис кадастров: 50:09:0020328-422 6 Дата внесения сведений в государственный кадастр недвижимости: 28.11.2012

7 Место нахождения: Московская область, Солнечногорский район, д.д. Пашаево, д. Одиноково

8 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

9 Назначение использования: Для дачного строительства

10 Площадь: 10627,27 кв. м

11 Кадастровая стоимость: руб. 3431084,3

12 Сведения о праве:

13	Участник	Вид права	Порядок отнесения	Длительность
13.1	Ограничение (архивный номер)	Многоквартирный фонд недвижимости	—	—
13.2	Ограничение (архивный номер)	Многоквартирный фонд недвижимости	—	—

14 Сведения о праве: —

15 Сведения о правообладателе: —

16 Документ, подтверждающий право на образование земельного участка: Документ, подтверждающий право на образование земельного участка № 2

Подпись:  М.П.

О. А. Козлова
(подпись, фото)

КАДАСТРОВЫЙ ЛАСТОТЪ СЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА				КЛ.1		
95 код 2014 г. : 20 200-14-00-072813						
1	Кадастровый номер:	50-05-031010-023	1	Лист 56	3	Всего листов: 3
ИЛИ (ЛИБО) ИНОЕ СЕМЕЛЬНОЕ УЧАСТКА: —						

Ирина Александровна Гусева
(Москва, Россия)



О.А. Казарова
(Москва, Россия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
70" от 2014 г. № МЭ-14/38-672831

1 Кадастровый номер: 50:05:0060304:022 2 Лист № 1 3 Всего листов: 2

Поля (здесь, ссылаясь на кадастровый документ)

4

5 Масштаб: 1:500 Условный знак: —

Национальный исследовательский университет
«Высшая школа экономики»



О. А. Елизарова
(Москва, Физматлит)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№5" от 2014 г. № 503-14/38-671831

КВ.3

1 Кадастровый номер: 50:05:0020308-472				2 Лист № 1	3 Всего листов: 2
Сведения о частях земельного участка в обременении					
4	Помор (пп)	Участок (участки)	Площадь (м²)	Характеристика части	Дан, в пользу которой установлен обременение
1	1	1	1	1	1
1	1	—	а/а	Директорское управление	Общество с ограниченной ответственностью "ЭК Эксперт Систем Менеджмент" ЦУ, ИНН 50:05:0020308-472 "Сельскохозяйственный"

Пешков, Евгений Олегович
(подпись, печать)

МП

О.А. Климкин
(подпись, печать)Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Регистра" по Московской области
(полное наименование юридического лица)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№5" от 2014 г. № 503-14/38-671472

КВ.1

1	Кадастровый номер: 50:05:0020308-471			2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового листа: 50:05:0020308						
Объект недвижимости							
5	Предельная высота: 50:05:0020308-46			6	Дан, в пользу которой установлен кадастровый номер: 50:11:00102		
7							
8 Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пашковское, д. Овощниково							
9 Кадастровый номер: Земля сельскохозяйственного назначения							
10 Разрешенное использование: Для ведения строительства							
11 Площадь: 1008+12 кв. м							
12 Кадастровый стоимость (руб.): 100 000,0							
Сведения о праве:							
13	Правообладатель: Закрытый акционерный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Имя права: Общая долевая собственность	Особые статусы: —	Документ: —			
14 Особые отметки: —							
15 Сведения о правовой ответственности: —							
16 Дополнительные сведения для регистрации прав на обременение земельного участка				Дополнительные сведения о регистрации прав на земельный участок № 2			

Пешков, Евгений Олегович
(подпись, печать)

МП

О.А. Климкин
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 05/00-14/20-07/472

КН.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-41	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
18	Деление земельного участка на части для регистрации прав на образованные земельные участки	Понимая образованный участок: 50:09:0020328-411, 50:09:0020328-414, 50:09:0020328-415, 50:09:0020328-416, 50:09:0020328-417, 50:09:0020328-418, 50:09:0020328-419, 50:09:0020328-420, 50:09:0020328-421, 50:09:0020328-422, 50:09:0020328-423, 50:09:0020328-424, 50:09:0020328-425, 50:09:0020328-426, 50:09:0020328-427, 50:09:0020328-428, 50:09:0020328-429, 50:09:0020328-430, 50:09:0020328-431, 50:09:0020328-432, 50:09:0020328-433, 50:09:0020328-434, 50:09:0020328-435, 50:09:0020328-436, 50:09:0020328-437, 50:09:0020328-438, 50:09:0020328-439, 50:09:0020328-440, 50:09:0020328-441, 50:09:0020328-442, 50:09:0020328-443, 50:09:0020328-444, 50:09:0020328-445, 50:09:0020328-446, 50:09:0020328-447, 50:09:0020328-448, 50:09:0020328-449, 50:09:0020328-450, 50:09:0020328-451, 50:09:0020328-452, 50:09:0020328-453, 50:09:0020328-454, 50:09:0020328-455, 50:09:0020328-456, 50:09:0020328-457, 50:09:0020328-458, 50:09:0020328-459, 50:09:0020328-460, 50:09:0020328-461, 50:09:0020328-462, 50:09:0020328-463, 50:09:0020328-464, 50:09:0020328-465, 50:09:0020328-466, 50:09:0020328-467, 50:09:0020328-468, 50:09:0020328-469, 50:09:0020328-470, 50:09:0020328-471, 50:09:0020328-472, 50:09:0020328-473, 50:09:0020328-474, 50:09:0020328-475, 50:09:0020328-476, 50:09:0020328-477, 50:09:0020328-478, 50:09:0020328-479, 50:09:0020328-480, 50:09:0020328-481, 50:09:0020328-482, 50:09:0020328-483, 50:09:0020328-484, 50:09:0020328-485, 50:09:0020328-486, 50:09:0020328-487, 50:09:0020328-488, 50:09:0020328-489, 50:09:0020328-490, 50:09:0020328-491, 50:09:0020328-492, 50:09:0020328-493, 50:09:0020328-494, 50:09:0020328-495, 50:09:0020328-496, 50:09:0020328-497, 50:09:0020328-498, 50:09:0020328-499, 50:09:0020328-500, 50:09:0020328-501, 50:09:0020328-502, 50:09:0020328-503, 50:09:0020328-504, 50:09:0020328-505, 50:09:0020328-506, 50:09:0020328-507, 50:09:0020328-508, 50:09:0020328-509, 50:09:0020328-510, 50:09:0020328-511, 50:09:0020328-512, 50:09:0020328-513, 50:09:0020328-514, 50:09:0020328-515, 50:09:0020328-516, 50:09:0020328-517, 50:09:0020328-518, 50:09:0020328-519, 50:09:0020328-520, 50:09:0020328-521, 50:09:0020328-522, 50:09:0020328-523, 50:09:0020328-524, 50:09:0020328-525, 50:09:0020328-526, 50:09:0020328-527, 50:09:0020328-528, 50:09:0020328-529, 50:09:0020328-530, 50:09:0020328-531, 50:09:0020328-532, 50:09:0020328-533, 50:09:0020328-534, 50:09:0020328-535, 50:09:0020328-536, 50:09:0020328-537, 50:09:0020328-538, 50:09:0020328-539, 50:09:0020328-540, 50:09:0020328-541, 50:09:0020328-542, 50:09:0020328-543, 50:09:0020328-544, 50:09:0020328-545, 50:09:0020328-546, 50:09:0020328-547, 50:09:0020328-548, 50:09:0020328-549, 50:09:0020328-550, 50:09:0020328-551, 50:09:0020328-552, 50:09:0020328-553, 50:09:0020328-554, 50:09:0020328-555, 50:09:0020328-556, 50:09:0020328-557, 50:09:0020328-558, 50:09:0020328-559, 50:09:0020328-560, 50:09:0020328-561, 50:09:0020328-562, 50:09:0020328-563, 50:09:0020328-564, 50:09:0020328-565, 50:09:0020328-566, 50:09:0020328-567, 50:09:0020328-568, 50:09:0020328-569, 50:09:0020328-570, 50:09:0020328-571, 50:09:0020328-572, 50:09:0020328-573, 50:09:0020328-574, 50:09:0020328-575, 50:09:0020328-576, 50:09:0020328-577, 50:09:0020328-578, 50:09:0020328-579, 50:09:0020328-580, 50:09:0020328-581, 50:09:0020328-582, 50:09:0020328-583, 50:09:0020328-584, 50:09:0020328-585, 50:09:0020328-586, 50:09:0020328-587, 50:09:0020328-588, 50:09:0020328-589, 50:09:0020328-590, 50:09:0020328-591, 50:09:0020328-592, 50:09:0020328-593, 50:09:0020328-594, 50:09:0020328-595, 50:09:0020328-596, 50:09:0020328-597, 50:09:0020328-598, 50:09:0020328-599, 50:09:0020328-600, 50:09:0020328-601, 50:09:0020328-602, 50:09:0020328-603, 50:09:0020328-604, 50:09:0020328-605, 50:09:0020328-606, 50:09:0020328-607, 50:09:0020328-608, 50:09:0020328-609			
		16.1 16.2 16.3			

Подпись нотариуса
(подлинник отсутствует)

М.П.

О. А. Куркина
(подлинник, фото коп.)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 05/00-14/20-07/472

КН.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-41	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
16.4 (Листу: запись о земельном участке)					

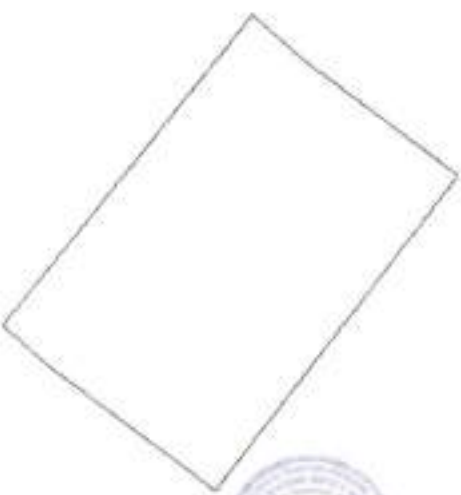
Подпись нотариуса
(подлинник отсутствует)

М.П.

О. А. Куркина
(подлинник, фото коп.)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№55 от 2014 г. № 50/003/2014-071

КП.2

1	Кадастровый номер: 50/003/2014-071	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
Наименование, статус земельного участка					
					
4. Матрица: 1:500					

Национальный кадастровый центр
(подпись, печать)

М.П.

О.А. Ковалев
(подпись, печать)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№55 от 2014 г. № 50/003/2014-071

КП.2

1	Кадастровый номер: 50/003/2014-071			2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4. Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер части	Участковый номер	Площадь (кв.м)	Характеристика части	Дата, в которую вносились изменения			
1	2	3	4	5			
1	—	0,00	Документальное обременение	Обременение в виде ипотеки с залогом недвижимости "ОК Энергетический Муссилинг" (ОУ, ЭПНФ недвижимости "Самосвоистояние")			

Национальный кадастровый центр
(подпись, печать)

М.П.

О.А. Ковалев
(подпись, печать)

Harmonia axyridis (Pallas)
(Coleoptera: Coccinellidae)

D. A. Kuznetsov
 Department of Mathematics, University of Illinois at Chicago, Chicago, IL 60607, U.S.A.
 e-mail: kuznetsov@uic.edu

Hemiphaedusa batistae sp. nov.

D. A. Kumburda
Institute of Mathematics



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/38-678209

КПД

1	Кадастровый номер: 50:07/003/2012/471	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	Сведения о земельном участке и обременениях				
	Номер ЕПЗ	Кадастровый номер	Площадь (кв.м)	Характеристика части	Лича, в пользу которых установлены обременения
	1	2	3	4	5
	1	—	нет	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест" "Эксперт Менеджмент" Д.У. ИНН 99-0000000000 "Сельскохозяйственный"

Начальник Бюллетеняльного отдела
(подпись, должность)

О.А. Егорова
(подпись, фамилия)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр России" по Московской области
(полное наименование государственного учреждения)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"06" мая 2014 г. № МО-14/38-678209

КПД

1	Кадастровый номер: 50:07/003/2012/471	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:07/003/2012/28				
5	Общая площадь: 30:07/003/2012/46				
6	Дата внесения сведений в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012				
7	—				
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, п.п. Пешково, д. Сосновское				
9	Категория земель: Земля сельскохозяйственного назначения				
10	Разрешение использования: Для дачного строительства				
11	Площадь: 875-1-71 кв. м				
12	Кадастровая стоимость: руб. 2032483,79				
13	Сведения о правах:				
	Правообладатель	Вид права	Обременения	Доверитель	
	Зарегистрированный владелец инвестиционной фирмы "Сельскохозяйственный"	Общая совместная собственность	—	—	
14	Обременения: —				
15	Сведения о правоустанавливающих документах: —				
16	Документы, подтверждающие право на обременение земельного участка		Документы, подтверждающие право на обременение № 2		

Начальник Бюллетеняльного отдела
(подпись, должность)

О.А. Егорова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПЗ

706" от 2014 г. № 50/02-1/028-07828

1	Кадастровый номер: 50/02-1/028-07828	2	Лист № 2	3	Итого листов: 2
18	Дополнительные сведения для регистрации права на обремененный земельный участок	Мемор. обремененных участков: 50/09/002/028-413, 50/09/002/028-414, 50/09/002/028-415, 50/09/002/028-416, 50/09/002/028-417, 50/09/002/028-418, 50/09/002/028-419, 50/09/002/028-420, 50/09/002/028-421, 50/09/002/028-422, 50/09/002/028-423, 50/09/002/028-424, 50/09/002/028-425, 50/09/002/028-426, 50/09/002/028-427, 50/09/002/028-428, 50/09/002/028-429, 50/09/002/028-430, 50/09/002/028-431, 50/09/002/028-432, 50/09/002/028-433, 50/09/002/028-434, 50/09/002/028-435, 50/09/002/028-436, 50/09/002/028-437, 50/09/002/028-438, 50/09/002/028-439, 50/09/002/028-440, 50/09/002/028-441, 50/09/002/028-442, 50/09/002/028-443, 50/09/002/028-444, 50/09/002/028-445, 50/09/002/028-446, 50/09/002/028-447, 50/09/002/028-448, 50/09/002/028-449, 50/09/002/028-450, 50/09/002/028-451, 50/09/002/028-452, 50/09/002/028-453, 50/09/002/028-454, 50/09/002/028-455, 50/09/002/028-456, 50/09/002/028-457, 50/09/002/028-458, 50/09/002/028-459, 50/09/002/028-460, 50/09/002/028-461, 50/09/002/028-462, 50/09/002/028-463, 50/09/002/028-464, 50/09/002/028-465, 50/09/002/028-466, 50/09/002/028-467, 50/09/002/028-468, 50/09/002/028-469, 50/09/002/028-470, 50/09/002/028-471, 50/09/002/028-472, 50/09/002/028-473, 50/09/002/028-474, 50/09/002/028-475, 50/09/002/028-476, 50/09/002/028-477, 50/09/002/028-478, 50/09/002/028-479, 50/09/002/028-480, 50/09/002/028-481, 50/09/002/028-482, 50/09/002/028-483, 50/09/002/028-484, 50/09/002/028-485, 50/09/002/028-486, 50/09/002/028-487, 50/09/002/028-488, 50/09/002/028-489, 50/09/002/028-490, 50/09/002/028-491, 50/09/002/028-492, 50/09/002/028-493, 50/09/002/028-494, 50/09/002/028-495, 50/09/002/028-496, 50/09/002/028-497, 50/09/002/028-498, 50/09/002/028-499, 50/09/002/028-500, 50/09/002/028-501, 50/09/002/028-502, 50/09/002/028-503, 50/09/002/028-504, 50/09/002/028-505, 50/09/002/028-506, 50/09/002/028-507, 50/09/002/028-508, 50/09/002/028-509, 50/09/002/028-510, 50/09/002/028-511, 50/09/002/028-512, 50/09/002/028-513, 50/09/002/028-514, 50/09/002/028-515, 50/09/002/028-516, 50/09/002/028-517, 50/09/002/028-518, 50/09/002/028-519, 50/09/002/028-520, 50/09/002/028-521, 50/09/002/028-522, 50/09/002/028-523, 50/09/002/028-524, 50/09/002/028-525, 50/09/002/028-526, 50/09/002/028-527, 50/09/002/028-528, 50/09/002/028-529, 50/09/002/028-530, 50/09/002/028-531, 50/09/002/028-532, 50/09/002/028-533, 50/09/002/028-534, 50/09/002/028-535, 50/09/002/028-536, 50/09/002/028-537, 50/09/002/028-538, 50/09/002/028-539, 50/09/002/028-540, 50/09/002/028-541, 50/09/002/028-542, 50/09/002/028-543, 50/09/002/028-544, 50/09/002/028-545, 50/09/002/028-546, 50/09/002/028-547, 50/09/002/028-548, 50/09/002/028-549, 50/09/002/028-550, 50/09/002/028-551, 50/09/002/028-552, 50/09/002/028-553, 50/09/002/028-554, 50/09/002/028-555, 50/09/002/028-556, 50/09/002/028-557, 50/09/002/028-558, 50/09/002/028-559, 50/09/002/028-560, 50/09/002/028-561, 50/09/002/028-562, 50/09/002/028-563, 50/09/002/028-564, 50/09/002/028-565, 50/09/002/028-566, 50/09/002/028-567, 50/09/002/028-568, 50/09/002/028-569, 50/09/002/028-570, 50/09/002/028-571, 50/09/002/028-572, 50/09/002/028-573, 50/09/002/028-574, 50/09/002/028-575, 50/09/002/028-576, 50/09/002/028-577, 50/09/002/028-578, 50/09/002/028-579, 50/09/002/028-580, 50/09/002/028-581, 50/09/002/028-582, 50/09/002/028-583, 50/09/002/028-584, 50/09/002/028-585, 50/09/002/028-586, 50/09/002/028-587, 50/09/002/028-588, 50/09/002/028-589, 50/09/002/028-590, 50/09/002/028-591, 50/09/002/028-592, 50/09/002/028-593, 50/09/002/028-594, 50/09/002/028-595, 50/09/002/028-596, 50/09/002/028-597, 50/09/002/028-598, 50/09/002/028-599, 50/09/002/028-600, 50/09/002/028-601, 50/09/002/028-602, 50/09/002/028-603, 50/09/002/028-604, 50/09/002/028-605, 50/09/002/028-606, 50/09/002/028-607, 50/09/002/028-608, 50/09/002/028-609			
		16.2 Номер участка, приобретенного в результате аукциона 16.3 Номер участка, приобретенного в результате аукциона Характер сведений государственного кадастра недвижимости			

Начальник Кадастрового отдела

(подпись, печать)



О.А. Ковалева

(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПЗ

706" от 2014 г. № 50/02-1/028-07828

1	Кадастровый номер: 50/02-1/028-07828	2	Лист № 2	3	Итого листов: 2
16.4 Категория земель (земельный участок)					

Начальник Кадастрового отдела

(подпись, печать)



О.А. Ковалева

(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 00-00/0030328-018

Лист № 2

Всего листов: 2

4

5 Масштаб 1:400

Подпись, удостоверяющая статус
(подпись, печать)

И. А. Киселева
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 00-00/0030328-018

Лист № 3

Всего листов: 5

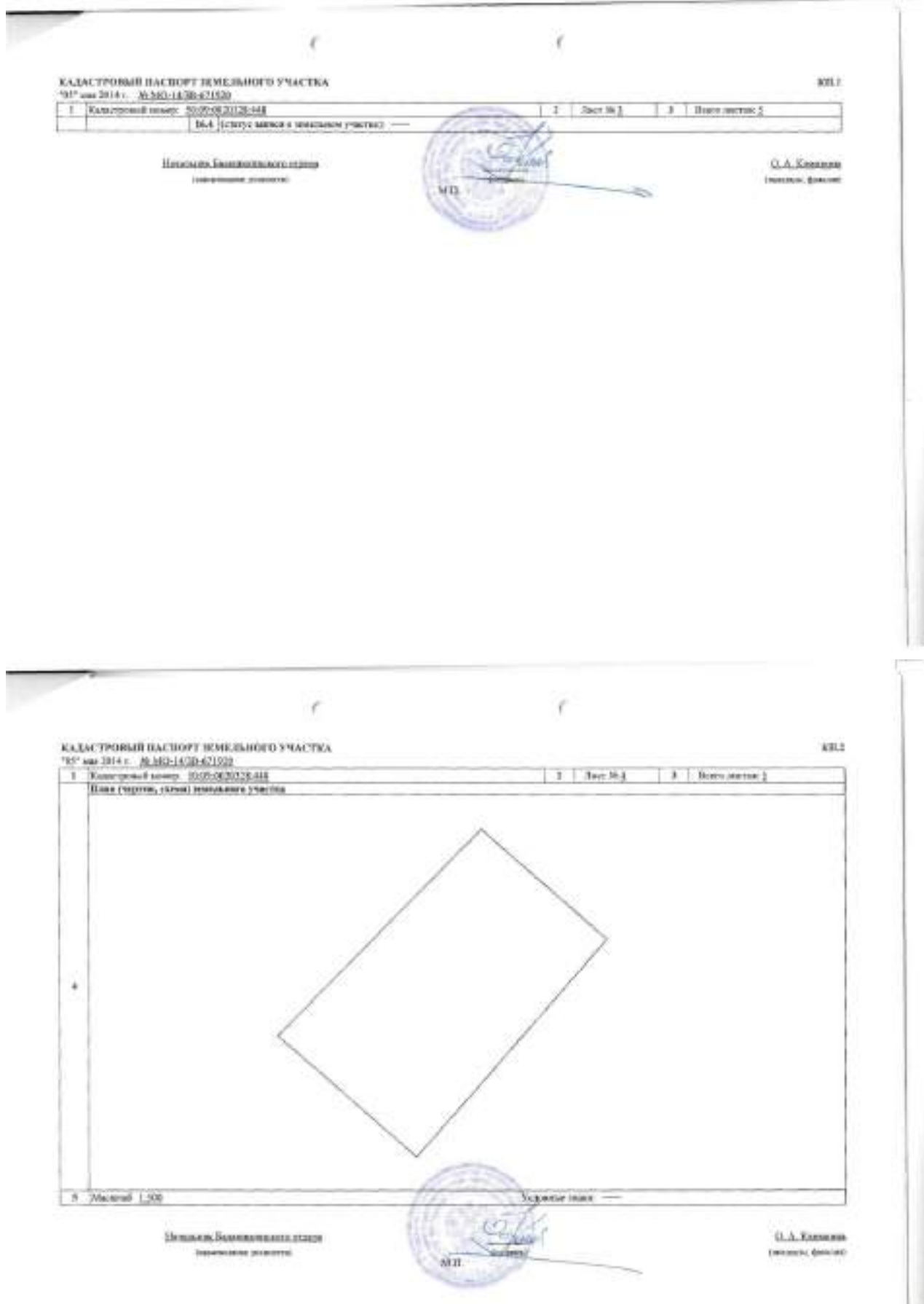
1	2	3	4	5
Сведения о частях земельного участка и обременениях	Лист № 3	Всего листов: 5	Характеристика части	Данные, в пользу которых установлены обременения
Номер части	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Данные, в пользу которых установлены обременения
1	—	м²	Дачное земельное наделение	Обременение с ограниченной ответственностью "УК Энергетический Минеральный" П.У. ИПИИ на основании "Соглашения о предоставлении"

Подпись, удостоверяющая статус
(подпись, печать)

И. А. Киселева
(подпись, печать)

Ирина Владимировна Иванова
(Самарская область)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ИМЕЮЩЕГО УЧАСТКА				№11	
70-01/001-2014-г. (86.001.001-2014/001)					
1	Кадастровый номер	30-09-002/2012-441	2	Лист №2	3
			4	Всего листов 4	
56	Договоренность о передаче права на обслуживание земельных участков	36.1	Исчерпывающие участки: 30-09-002/2012-411, 30-09-002/2012-413, 30-09-002/2012-415, 30-09-002/2012-416, 30-09-002/2012-417, 30-09-002/2012-418, 30-09-002/2012-419, 30-09-002/2012-420, 30-09-002/2012-421, 30-09-002/2012-422, 30-09-002/2012-423, 30-09-002/2012-424, 30-09-002/2012-425, 30-09-002/2012-426, 30-09-002/2012-427, 30-09-002/2012-428, 30-09-002/2012-429, 30-09-002/2012-430, 30-09-002/2012-431, 30-09-002/2012-432, 30-09-002/2012-433, 30-09-002/2012-434, 30-09-002/2012-435, 30-09-002/2012-436, 30-09-002/2012-437, 30-09-002/2012-438, 30-09-002/2012-439, 30-09-002/2012-440, 30-09-002/2012-441, 30-09-002/2012-442, 30-09-002/2012-443, 30-09-002/2012-444, 30-09-002/2012-445, 30-09-002/2012-446, 30-09-002/2012-447, 30-09-002/2012-448, 30-09-002/2012-449, 30-09-002/2012-450, 30-09-002/2012-451, 30-09-002/2012-452, 30-09-002/2012-453, 30-09-002/2012-454, 30-09-002/2012-455, 30-09-002/2012-456, 30-09-002/2012-457, 30-09-002/2012-458, 30-09-002/2012-459, 30-09-002/2012-460, 30-09-002/2012-461, 30-09-002/2012-462, 30-09-002/2012-463, 30-09-002/2012-464, 30-09-002/2012-465, 30-09-002/2012-466, 30-09-002/2012-467, 30-09-002/2012-468, 30-09-002/2012-469, 30-09-002/2012-470, 30-09-002/2012-471, 30-09-002/2012-472, 30-09-002/2012-473, 30-09-002/2012-474, 30-09-002/2012-475, 30-09-002/2012-476, 30-09-002/2012-477, 30-09-002/2012-478, 30-09-002/2012-479, 30-09-002/2012-480, 30-09-002/2012-481, 30-09-002/2012-482, 30-09-002/2012-483, 30-09-002/2012-484, 30-09-002/2012-485, 30-09-002/2012-486, 30-09-002/2012-487, 30-09-002/2012-488, 30-09-002/2012-489, 30-09-002/2012-490, 30-09-002/2012-491, 30-09-002/2012-492, 30-09-002/2012-493, 30-09-002/2012-494, 30-09-002/2012-495, 30-09-002/2012-496, 30-09-002/2012-497, 30-09-002/2012-498, 30-09-002/2012-499, 30-09-002/2012-500, 30-09-002/2012-501, 30-09-002/2012-502, 30-09-002/2012-503, 30-09-002/2012-504, 30-09-002/2012-505, 30-09-002/2012-506, 30-09-002/2012-507, 30-09-002/2012-508, 30-09-002/2012-509, 30-09-002/2012-510, 30-09-002/2012-511, 30-09-002/2012-512, 30-09-002/2012-513, 30-09-002/2012-514, 30-09-002/2012-515, 30-09-002/2012-516, 30-09-002/2012-517, 30-09-002/2012-518, 30-09-002/2012-519, 30-09-002/2012-520, 30-09-002/2012-521, 30-09-002/2012-522, 30-09-002/2012-523, 30-09-002/2012-524, 30-09-002/2012-525, 30-09-002/2012-526, 30-09-002/2012-527, 30-09-002/2012-528, 30-09-002/2012-529, 30-09-002/2012-530, 30-09-002/2012-531, 30-09-002/2012-532, 30-09-002/2012-533, 30-09-002/2012-534, 30-09-002/2012-535, 30-09-002/2012-536, 30-09-002/2012-537, 30-09-002/2012-538, 30-09-002/2012-539, 30-09-002/2012-540, 30-09-002/2012-541, 30-09-002/2012-542, 30-09-002/2012-543, 30-09-002/2012-544, 30-09-002/2012-545, 30-09-002/2012-546, 30-09-002/2012-547, 30-09-002/2012-548, 30-09-002/2012-549, 30-09-002/2012-550, 30-09-002/2012-551, 30-09-002/2012-552, 30-09-002/2012-553, 30-09-002/2012-554, 30-09-002/2012-555, 30-09-002/2012-556, 30-09-002/2012-557, 30-09-002/2012-558, 30-09-002/2012-559, 30-09-002/2012-560, 30-09-002/2012-561, 30-09-002/2012-562, 30-09-002/2012-563, 30-09-002/2012-564, 30-09-002/2012-565, 30-09-002/2012-566, 30-09-002/2012-567, 30-09-002/2012-568, 30-09-002/2012-569, 30-09-002/2012-570, 30-09-002/2012-571, 30-09-002/2012-572, 30-09-002/2012-573, 30-09-002/2012-574, 30-09-002/2012-575, 30-09-002/2012-576, 30-09-002/2012-577, 30-09-002/2012-578, 30-09-002/2012-579, 30-09-002/2012-580, 30-09-002/2012-581, 30-09-002/2012-582, 30-09-002/2012-583, 30-09-002/2012-584, 30-09-002/2012-585, 30-09-002/2012-586, 30-09-002/2012-587, 30-09-002/2012-588, 30-09-002/2012-589, 30-09-002/2012-590, 30-09-002/2012-591, 30-09-002/2012-592, 30-09-002/2012-593, 30-09-002/2012-594, 30-09-002/2012-595, 30-09-002/2012-596, 30-09-002/2012-597, 30-09-002/2012-598, 30-09-002/2012-599, 30-09-002/2012-600, 30-09-002/2012-601, 30-09-002/2012		



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № 50:02/002/2014-46

КП.3

1	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	Сведения о кадастровом объекте, кадастровый номер которого указан в документе				
5	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	6	Лист № 1	7	Всего листов: 1
8	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	9	Лист № 1	10	Всего листов: 1
11	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	12	Лист № 1	13	Всего листов: 1
14	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	15	Лист № 1	16	Всего листов: 1
17	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	18	Лист № 1	19	Всего листов: 1
20	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	21	Лист № 1	22	Всего листов: 1
23	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	24	Лист № 1	25	Всего листов: 1
26	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	27	Лист № 1	28	Всего листов: 1
29	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	30	Лист № 1	31	Всего листов: 1
32	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	33	Лист № 1	34	Всего листов: 1
35	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	36	Лист № 1	37	Всего листов: 1
38	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	39	Лист № 1	40	Всего листов: 1
41	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	42	Лист № 1	43	Всего листов: 1
44	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	45	Лист № 1	46	Всего листов: 1
47	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	48	Лист № 1	49	Всего листов: 1
50	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	51	Лист № 1	52	Всего листов: 1
53	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	54	Лист № 1	55	Всего листов: 1
56	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	57	Лист № 1	58	Всего листов: 1
59	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	60	Лист № 1	61	Всего листов: 1
62	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	63	Лист № 1	64	Всего листов: 1
65	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	66	Лист № 1	67	Всего листов: 1
68	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	69	Лист № 1	70	Всего листов: 1
71	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	72	Лист № 1	73	Всего листов: 1
74	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	75	Лист № 1	76	Всего листов: 1
77	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	78	Лист № 1	79	Всего листов: 1
80	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	81	Лист № 1	82	Всего листов: 1
83	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	84	Лист № 1	85	Всего листов: 1
86	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	87	Лист № 1	88	Всего листов: 1
89	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	90	Лист № 1	91	Всего листов: 1
92	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	93	Лист № 1	94	Всего листов: 1
95	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	96	Лист № 1	97	Всего листов: 1
98	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	99	Лист № 1	100	Всего листов: 1

Исполнитель: Бюро кадастрового учета
(подпись, печать)

М.П.

И.А. Климков
(подпись, печать)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное кадастровое бюро Росреестра" по Московской области
руководитель органа кадастрового учета

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"06" мая 2014 г. № 50:02/002/2014-46

КП.4

1	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	5	Лист № 1	6	Всего листов: 1
7	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	8	Лист № 1	9	Всего листов: 1
10	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	11	Лист № 1	12	Всего листов: 1
13	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	14	Лист № 1	15	Всего листов: 1
16	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	17	Лист № 1	18	Всего листов: 1
19	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	20	Лист № 1	21	Всего листов: 1
22	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	23	Лист № 1	24	Всего листов: 1
25	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	26	Лист № 1	27	Всего листов: 1
28	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	29	Лист № 1	30	Всего листов: 1
31	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	32	Лист № 1	33	Всего листов: 1
34	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	35	Лист № 1	36	Всего листов: 1
37	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	38	Лист № 1	39	Всего листов: 1
40	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	41	Лист № 1	42	Всего листов: 1
43	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	44	Лист № 1	45	Всего листов: 1
46	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	47	Лист № 1	48	Всего листов: 1
49	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	50	Лист № 1	51	Всего листов: 1
52	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	53	Лист № 1	54	Всего листов: 1
55	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	56	Лист № 1	57	Всего листов: 1
58	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	59	Лист № 1	60	Всего листов: 1
61	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	62	Лист № 1	63	Всего листов: 1
64	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	65	Лист № 1	66	Всего листов: 1
67	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	68	Лист № 1	69	Всего листов: 1
70	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	71	Лист № 1	72	Всего листов: 1
73	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	74	Лист № 1	75	Всего листов: 1
76	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	77	Лист № 1	78	Всего листов: 1
79	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	80	Лист № 1	81	Всего листов: 1
82	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	83	Лист № 1	84	Всего листов: 1
85	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	86	Лист № 1	87	Всего листов: 1
88	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	89	Лист № 1	90	Всего листов: 1
91	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	92	Лист № 1	93	Всего листов: 1
94	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	95	Лист № 1	96	Всего листов: 1
97	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	98	Лист № 1	99	Всего листов: 1
100	Кадастровый номер: 50:02/002/2014-46	101	Лист № 1	102	Всего листов: 1

Исполнитель: Бюро кадастрового учета
(подпись, печать)

М.П.

И.А. Климков
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"00" мая 2014 г. № 50:09/0030328-447

МЗЛ

1	Кадастровый номер: 50:09/0030328-447	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
16	Дополнительные сведения для регистрации права обременения земельного участка	Список обременяемых участков: 50:09/0030328-413, 50:09/0030328-414, 50:09/0030328-415, 50:09/0030328-416, 50:09/0030328-417, 50:09/0030328-418, 50:09/0030328-419, 50:09/0030328-420, 50:09/0030328-421, 50:09/0030328-422, 50:09/0030328-423, 50:09/0030328-424, 50:09/0030328-425, 50:09/0030328-426, 50:09/0030328-427, 50:09/0030328-428, 50:09/0030328-429, 50:09/0030328-430, 50:09/0030328-431, 50:09/0030328-432, 50:09/0030328-433, 50:09/0030328-434, 50:09/0030328-435, 50:09/0030328-436, 50:09/0030328-437, 50:09/0030328-438, 50:09/0030328-439, 50:09/0030328-440, 50:09/0030328-441, 50:09/0030328-442, 50:09/0030328-443, 50:09/0030328-444, 50:09/0030328-445, 50:09/0030328-446, 50:09/0030328-447, 50:09/0030328-448, 50:09/0030328-449, 50:09/0030328-450, 50:09/0030328-451, 50:09/0030328-452, 50:09/0030328-453, 50:09/0030328-454, 50:09/0030328-455, 50:09/0030328-456, 50:09/0030328-457, 50:09/0030328-458, 50:09/0030328-459, 50:09/0030328-460, 50:09/0030328-461, 50:09/0030328-462, 50:09/0030328-463, 50:09/0030328-464, 50:09/0030328-465, 50:09/0030328-466, 50:09/0030328-467, 50:09/0030328-468, 50:09/0030328-469, 50:09/0030328-470, 50:09/0030328-471, 50:09/0030328-472, 50:09/0030328-473, 50:09/0030328-474, 50:09/0030328-475, 50:09/0030328-476, 50:09/0030328-477, 50:09/0030328-478, 50:09/0030328-479, 50:09/0030328-480, 50:09/0030328-481, 50:09/0030328-482, 50:09/0030328-483, 50:09/0030328-484, 50:09/0030328-485, 50:09/0030328-486, 50:09/0030328-487, 50:09/0030328-488, 50:09/0030328-489, 50:09/0030328-490, 50:09/0030328-491, 50:09/0030328-492, 50:09/0030328-493, 50:09/0030328-494, 50:09/0030328-495, 50:09/0030328-496, 50:09/0030328-497, 50:09/0030328-498, 50:09/0030328-499, 50:09/0030328-500, 50:09/0030328-501, 50:09/0030328-502, 50:09/0030328-503, 50:09/0030328-504, 50:09/0030328-505, 50:09/0030328-506, 50:09/0030328-507, 50:09/0030328-508, 50:09/0030328-509, 50:09/0030328-510, 50:09/0030328-511, 50:09/0030328-512, 50:09/0030328-513, 50:09/0030328-514, 50:09/0030328-515, 50:09/0030328-516, 50:09/0030328-517, 50:09/0030328-518, 50:09/0030328-519, 50:09/0030328-520, 50:09/0030328-521, 50:09/0030328-522, 50:09/0030328-523, 50:09/0030328-524, 50:09/0030328-525, 50:09/0030328-526, 50:09/0030328-527, 50:09/0030328-528, 50:09/0030328-529, 50:09/0030328-530, 50:09/0030328-531, 50:09/0030328-532, 50:09/0030328-533, 50:09/0030328-534, 50:09/0030328-535, 50:09/0030328-536, 50:09/0030328-537, 50:09/0030328-538, 50:09/0030328-539, 50:09/0030328-540, 50:09/0030328-541, 50:09/0030328-542, 50:09/0030328-543, 50:09/0030328-544, 50:09/0030328-545, 50:09/0030328-546, 50:09/0030328-547, 50:09/0030328-548, 50:09/0030328-549, 50:09/0030328-550, 50:09/0030328-551, 50:09/0030328-552, 50:09/0030328-553, 50:09/0030328-554, 50:09/0030328-555, 50:09/0030328-556, 50:09/0030328-557, 50:09/0030328-558, 50:09/0030328-559, 50:09/0030328-560, 50:09/0030328-561, 50:09/0030328-562, 50:09/0030328-563, 50:09/0030328-564, 50:09/0030328-565, 50:09/0030328-566, 50:09/0030328-567, 50:09/0030328-568, 50:09/0030328-569, 50:09/0030328-570, 50:09/0030328-571, 50:09/0030328-572, 50:09/0030328-573, 50:09/0030328-574, 50:09/0030328-575, 50:09/0030328-576, 50:09/0030328-577, 50:09/0030328-578, 50:09/0030328-579, 50:09/0030328-580, 50:09/0030328-581, 50:09/0030328-582, 50:09/0030328-583, 50:09/0030328-584, 50:09/0030328-585, 50:09/0030328-586, 50:09/0030328-587, 50:09/0030328-588, 50:09/0030328-589, 50:09/0030328-590, 50:09/0030328-591, 50:09/0030328-592, 50:09/0030328-593, 50:09/0030328-594, 50:09/0030328-595, 50:09/0030328-596, 50:09/0030328-597, 50:09/0030328-598, 50:09/0030328-599, 50:09/0030328-600, 50:09/0030328-601, 50:09/0030328-602, 50:09/0030328-603, 50:09/0030328-604, 50:09/0030328-605, 50:09/0030328-606, 50:09/0030328-607, 50:09/0030328-608, 50:09/0030328-609			
		16.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела			
		16.3 Номер участка, подлежащего снятию с кадастрового учета: 50:09/0030328-446			
Характеристики сведений государственного кадастра недвижимости					

Печенька Бюджетного органа
(подлинник документа)

МЗЛ

О. А. Кривенко
(подпись, фамилия)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"00" мая 2014 г. № 50:09/0030328-447

МЗЛ

1	Кадастровый номер: 50:09/0030328-447	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
16.4 (получил запись о земельном участке)					

Печенька Бюджетного органа
(подлинник документа)

МЗЛ

О. А. Кривенко
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ СЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 50-00/0030125-407

1 2 3 4

Имя (фамилия, отчество) собственника участка

4

5 Масштаб 1:500

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№П/кат 2014 г. № 003-14/00-070-004

1 Кадастровый номер: 50:09:0030104.447

2 Лист №2

3 Всего листов: 2

Сведения о составе земельной участку и обременениях

Показатель	Учетный номер участка	Площадь (м²)	Характеристика части	Лича, в пользу которых установлено обременение
1	2	3	4	5
1	—	кат.	Дворовый участок	Общество с ограниченной ответственностью "УК Жирост Липа Мокшанская" Д.У. ИНН 5007000000 "Тепличная теплица"

Подпись:  О.А. Кabanov
(полностью расшифровка)

МП: 

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Регистра" в Московской области
(полное наименование при кадастровом учете)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № 50/05/0020128-436

1	Кадастровый номер: 50/05/0020128-436	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового листа: 50/05/0020128				
5	Объект сведения				
6	Продольная линия: 50/05/0020128-46	7	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012		
8	Муниципальное образование: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пашковский, д. Осташинское				
9	Категория земель: Земли населенного пункта				
10	Разрешенное использование: Для дачного строительства				
11	Площадь: 1523 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 1104882.51				
13	Сведения о право:	Лист право	Целевое назначение	Документ	
13.1	Право собственности на земельный участок, принадлежащий на праве собственности "Сельскохозяйственному"	Полное наименование собственника	—	—	
14	Место отчета: —				
15	Сведения о кадастровой оценке: —				
16	Документальные сведения для регистрации права на объект недвижимости		Документальные сведения о кадастровом учете № 2		

Подпись: **Иванов Иван Иванович**
(полное наименование должности)

О.А. Ефимов
(подпись, фамилия)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № 50/05/0020128-436

1	Кадастровый номер: 50/05/0020128-436	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового листа: 50/05/0020128-436				
5	Объект сведения				
6	Продольная линия: 50/05/0020128-411, 50/05/0020128-414, 50/05/0020128-415, 50/05/0020128-416, 50/05/0020128-417, 50/05/0020128-418, 50/05/0020128-419, 50/05/0020128-420, 50/05/0020128-421, 50/05/0020128-422, 50/05/0020128-423, 50/05/0020128-424, 50/05/0020128-425, 50/05/0020128-426, 50/05/0020128-427, 50/05/0020128-428, 50/05/0020128-429, 50/05/0020128-430, 50/05/0020128-431, 50/05/0020128-432, 50/05/0020128-433, 50/05/0020128-434, 50/05/0020128-435, 50/05/0020128-436, 50/05/0020128-437, 50/05/0020128-438, 50/05/0020128-439, 50/05/0020128-440, 50/05/0020128-441, 50/05/0020128-442, 50/05/0020128-443, 50/05/0020128-444, 50/05/0020128-445, 50/05/0020128-446, 50/05/0020128-447, 50/05/0020128-448, 50/05/0020128-449, 50/05/0020128-450, 50/05/0020128-451, 50/05/0020128-452, 50/05/0020128-453, 50/05/0020128-454, 50/05/0020128-455, 50/05/0020128-456, 50/05/0020128-457, 50/05/0020128-458, 50/05/0020128-459, 50/05/0020128-460, 50/05/0020128-461, 50/05/0020128-462, 50/05/0020128-463, 50/05/0020128-464, 50/05/0020128-465, 50/05/0020128-466, 50/05/0020128-467, 50/05/0020128-468, 50/05/0020128-469, 50/05/0020128-470, 50/05/0020128-471, 50/05/0020128-472, 50/05/0020128-473, 50/05/0020128-474, 50/05/0020128-475, 50/05/0020128-476, 50/05/0020128-477, 50/05/0020128-478, 50/05/0020128-479, 50/05/0020128-480, 50/05/0020128-481, 50/05/0020128-482, 50/05/0020128-483, 50/05/0020128-484, 50/05/0020128-485, 50/05/0020128-486, 50/05/0020128-487, 50/05/0020128-488, 50/05/0020128-489, 50/05/0020128-490, 50/05/0020128-491, 50/05/0020128-492, 50/05/0020128-493, 50/05/0020128-494, 50/05/0020128-495, 50/05/0020128-496, 50/05/0020128-497, 50/05/0020128-498, 50/05/0020128-499, 50/05/0020128-500, 50/05/0020128-501, 50/05/0020128-502, 50/05/0020128-503, 50/05/0020128-504, 50/05/0020128-505, 50/05/0020128-506, 50/05/0020128-507, 50/05/0020128-508, 50/05/0020128-509, 50/05/0020128-510, 50/05/0020128-511, 50/05/0020128-512, 50/05/0020128-513, 50/05/0020128-514, 50/05/0020128-515, 50/05/0020128-516, 50/05/0020128-517, 50/05/0020128-518, 50/05/0020128-519, 50/05/0020128-520, 50/05/0020128-521, 50/05/0020128-522, 50/05/0020128-523, 50/05/0020128-524, 50/05/0020128-525, 50/05/0020128-526, 50/05/0020128-527, 50/05/0020128-528, 50/05/0020128-529, 50/05/0020128-530, 50/05/0020128-531, 50/05/0020128-532, 50/05/0020128-533, 50/05/0020128-534, 50/05/0020128-535, 50/05/0020128-536, 50/05/0020128-537, 50/05/0020128-538, 50/05/0020128-539, 50/05/0020128-540, 50/05/0020128-541, 50/05/0020128-542, 50/05/0020128-543, 50/05/0020128-544, 50/05/0020128-545, 50/05/0020128-546, 50/05/0020128-547, 50/05/0020128-548, 50/05/0020128-549, 50/05/0020128-550, 50/05/0020128-551, 50/05/0020128-552, 50/05/0020128-553, 50/05/0020128-554, 50/05/0020128-555, 50/05/0020128-556, 50/05/0020128-557, 50/05/0020128-558, 50/05/0020128-559, 50/05/0020128-560, 50/05/0020128-561, 50/05/0020128-562, 50/05/0020128-563, 50/05/0020128-564, 50/05/0020128-565, 50/05/0020128-566, 50/05/0020128-567, 50/05/0020128-568, 50/05/0020128-569, 50/05/0020128-570, 50/05/0020128-571, 50/05/0020128-572, 50/05/0020128-573, 50/05/0020128-574, 50/05/0020128-575, 50/05/0020128-576, 50/05/0020128-577, 50/05/0020128-578, 50/05/0020128-579, 50/05/0020128-580, 50/05/0020128-581, 50/05/0020128-582, 50/05/0020128-583, 50/05/0020128-584, 50/05/0020128-585, 50/05/0020128-586, 50/05/0020128-587, 50/05/0020128-588, 50/05/0020128-589, 50/05/0020128-590, 50/05/0020128-591, 50/05/0020128-592, 50/05/0020128-593, 50/05/0020128-594, 50/05/0020128-595, 50/05/0020128-596, 50/05/0020128-597, 50/05/0020128-598, 50/05/0020128-599, 50/05/0020128-600, 50/05/0020128-601, 50/05/0020128-602, 50/05/0020128-603, 50/05/0020128-604, 50/05/0020128-605, 50/05/0020128-606, 50/05/0020128-607, 50/05/0020128-608, 50/05/0020128-609				
16.2	Полное наименование собственника в результате выкупа: —				
16.3	Полное наименование собственника с кадастровым учетом: 50/05/0020128-436				
16.4	Характеристики государственного кадастра недвижимости				

Подпись: **Иванов Иван Иванович**
(полное наименование должности)

О.А. Ефимов
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 05 от 2014 г. № 100-14/02-071/08

05.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0070302:008	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
16.4 (отсутствует земельный участок):					

Петелькин Владимир Сергеевич
(подпись, должность)В. А. Ковалев
(подпись, должность)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 05 от 2014 г. № 100-14/02-071/08

05.2

1	Кадастровый номер: 50:09:0070302:008	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
План (схема, фото) земельного участка					



4 Масштаб: 1:500

Владимир Владимирович Петелькин
(подпись, должность)В. А. Ковалев
(подпись, должность)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПД

"85" мая 2014 г. № МО-14/00-077/09

Кадастровый номер: 50:08/008/208/046				2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
Составные и участки земельного участка и аббревиатуры							
4	Номер	Участок	Площадь (кв. м)	Характеристика участка	Лица, в пользу которых установлен обременение		
	1	2	3	4	5		
	1	—	м.к.в.	Доверенное управление	Общество с ограниченной ответственностью "МК Эверест Эстейт Менеджмент" Д.У. 3859Ф жилищного "Сельскохозяйственного"		

Подпись Ведущего отдела
(подпись документа)



О.А. Ковалева
(подпись, фамилия)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр кадастрового учета Росреестра" в Московской области

(полное наименование государственного учреждения)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПД

"25" мая 2014 г. № МО-14/00-077/09

1	Кадастровый номер: 50:08/008/208/046			2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	Номер кадастрового листа: 50:08/008/208/046						
Объект недвижимости							
5	Принадлежность: 50:08/008/208/046			6 Дата вступления в государственную собственность: 26.11.2012			
7							
8 Местонахождение: Московская область, Голышмановский район, с/п. Поклонское, д. Осиновское							
9 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения							
10 Ограничение использования: Для дачного строительства							
11 Площадь: 1506-135 кв. м							
12 Кадастровый номер (губ.): 50:08/008/046							
Сведения о правах:							
13	Права собственности	Вид права	Сособы участники	Документ			
	Закрепленный земельный участок	Общая долевая собственность	—	—			
	инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"						
14 Сособы участники: —							
15 Сведения о прекращении обязательств: —							
16 Дополнительные сведения для регистрации прав на обременение земельного участка: —							
Дополнительные сведения прилагаются на листе № 2							

Подпись Ведущего отдела
(подпись документа)



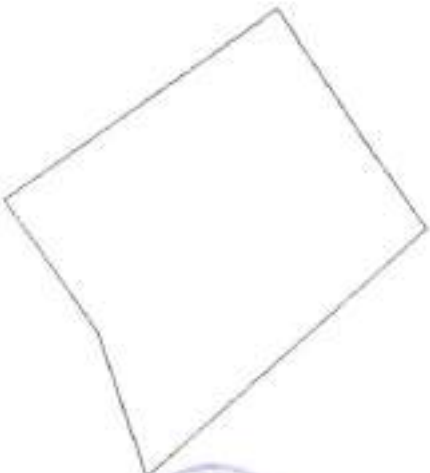
О.А. Ковалева
(подпись, фамилия)

D. A. Krasovskii
(Moscow, U.S.S.R.)

Национальный исследовательский университет
«Высшая школа экономики»

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/30-47346

КПД

1	Кадастровый номер: 50:05/0030303/001/015	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
Площадь (категория, вид) земельного участка					
					
5 Масштаб 1:500					
Подпись кадастрового инженера (подлинник, электронная)			 Подпись (подлинник, электронная)		
Подпись кадастрового инженера (подлинник, электронная)			О.А. Елизарова (подлинник, электронная)		

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/30-47346

КПД

1	Кадастровый номер: 50:05/0030303/001/015	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
Сведения о частях земельного участка в обременении					
4	Номер обременения	Участок земельного участка	Площадь (кв.м)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения
1	—	—	—	Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "ЭН Энерджи" "Энергетическое общество" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Специализированный"
Подпись кадастрового инженера (подлинник, электронная)			 Подпись (подлинник, электронная)		
Подпись кадастрового инженера (подлинник, электронная)			О.А. Елизарова (подлинник, электронная)		

Формы федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" на Московской области
(далее - кадастровый орган)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 50/09/0030328-414

1 Кадастровый номер: 50/09/0030328-414 2 Лист № 1 3 Всего листов 2

4 Номер кадастрового листа: 50/09/0030328

Общая оценка

5 Промысловый номер: 50/09/0030328-46 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012

7

8 Местонахождение: Московская область, Коломенский район, с.д. Пеновское, д. Давыдовское

9 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

10 Назначение использования: Для размещения объектов недвижимости

11 Площадь: 1780 кв. м

12 Кадастровая стоимость (руб.): 4199794,3

13 Земельный участок

Наименование	Вид права	Собственники	Документ
13.1 Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—

14 Описание: —

15 Сведения о природных объектах: —

16 Декларативные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки

Декларативные сведения (приложение № 1)

Подпись, удостоверяющая подпись
(подпись)

М.П.

О. А. Ермаков
(подпись, фото)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 50/09/0030328-414

1 Кадастровый номер: 50/09/0030328-414 2 Лист № 2 3 Всего листов 2

4 Номер кадастрового листа: 50/09/0030328-414

Общая оценка

5 Промысловый номер: 50/09/0030328-46 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012

7

8 Местонахождение: Московская область, Коломенский район, с.д. Пеновское, д. Давыдовское

9 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

10 Назначение использования: Для размещения объектов недвижимости

11 Площадь: 1780 кв. м

12 Кадастровая стоимость (руб.): 4199794,3

13 Земельный участок

Наименование	Вид права	Собственники	Документ
13.1 Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—

14 Описание: —

15 Сведения о природных объектах: —

16 Декларативные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки

Декларативные сведения (приложение № 1)

Подпись, удостоверяющая подпись
(подпись)

М.П.

О. А. Ермаков
(подпись, фото)

1	Кадастровый номер: 50:08:0080202:014	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
16.4 (состав земель в земельном участке) —					

Humanware Technologies Inc.
(www.humanware.com)

D. A. Krasovskiy
 Institute of Mathematics

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 001/14-004/2012

1. Кадастровый номер: 50:05/0030120.414

2. Лист № 1

3. Серия: 0030120.414

4. Подпись, печать кадастрового участника

5. Масштаб: 1:500

6. Подпись: _____

<http://www.schmidhuber.ch/staff>
 (continued on page 10)

С.А. Кудряков
кандидат, филолог

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

№6" от 28.14 г. № МЭ-14/28-6781/2

1	Кадастровый номер: 50-09/0020128-414	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Описание и оценка земельного участка и информации				
	Номер инв.	Участковый номер	Площадь (кв. м)	Характеристики участка	Вид, в пользу которой осуществлено обременение
	1	2	3	4	5
	1	—	нет	Доверительно управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК "перек" "Золот Мелиоратор" П.У. МПНФ недвижимости "Синдикатный"

Начальник территориального отдела
(подпись, наименование должности)

М.П.

И. А. Елизаров
(подпись, фамилия)Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Росреестра" по Московской области
(полное наименование при государственном заказе)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№7" от 2015 г. № МЭ-15/28-8148/2

1		Кадастровый номер: 50-09/0020128-790	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4		Номер кадастрового документа: 50-09/0000138				
5		Продолжение номера: 50-09/0020128-548, 50-09/0020128-556	6		Дата окончания срока государственной кадастровой оценки: 31.01.2017	
7						
8		Кадастровый номер объектов капитального строительства: —				
9		Адрес (полное наименование): Московская область, Солнечногорский район, с.п.п. Павловское, д. Остроумово				
10		Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
11		Разрешение на использование: Для личного строительства				
12		Площадь: 431/118 кв. м				
13		Кадастровая стоимость: 1624313,27 руб.				
14		Сведения о праве: —				
15		Особые отметки: —				
16		Сведения об обременении: —				
17		Включенные сведения:				
		17.1 Кадастровый номер участка, образованный из земельного участка: 50-09/0020128-748, 50-09/0020128-769				
		17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: —				
		17.3 Кадастровый номер участка, образованный из части земельного участка с кадастровым номером: 50-09/0020128-908, 50-09/0020128-956				
		17.4 Кадастровый номер участка, образованный из земельного участка: —				
18		Кадастровый номер государственного кадастра недвижимости (земельного участка и земельного участка): Сведения об объекте недвижимости имеют статус архивных.				
		Дата истечения архивности характеристик сведений: 28.09.2016				
19		Сведения о кадастровых документах: Постановление Совета Министров, 31-10-28, ООО "Бизнес-центр" (14791), Московская область, г. Балашиха, в/к 3 М/к, д. 252, 76.84 кв. м.				

Начальник территориального отдела
(подпись, наименование должности)

И. А. Елизаров

И. А. Елизаров
(подпись, фамилия)И. А. Елизаров
И. А. Елизаров

К01.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 12 от 2015 г. № МДЗ-15/08-844008

1	Единственный номер: 50:09:0030318-720	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	Площадь (общая, кадастровая) земельного участка				
					
4	Масштаб: 1:500				
Подпись кадастрового инженера Подпись кадастрового инженера  О. А. Киселева инженер, фот. 001201					

К01.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

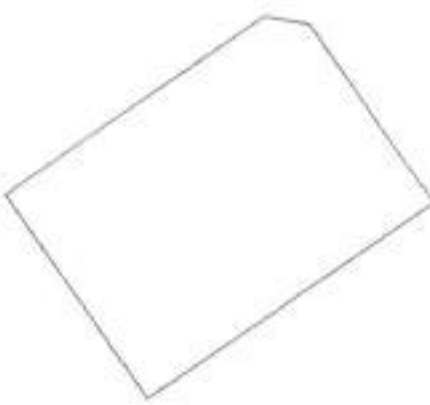
№ 09 от 2015 г. № МДЗ-15/08-3471601

1	Единственный номер: 50:09:0030318-837	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового паспорта: 50:09:0030318				
5	Примечание: 50:09:0030318-445	4	Дата внесения сведений в государственный кадастр недвижимости: 01.12.2015		
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (наименование муниципального образования, Московской области, Солнечногорский район, с/п. Печенкино, д. Овчинники)				
10	Категория земель: Земля сельскохозяйственного назначения				
11	Разрешение на использование: Для дачного строительства				
12	Площадь: 3241+10 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 1080317,38 руб.				
14	Сведения о границах: —				
15	Сведения о границах: —				
16	Сведения о границах: —				
17	Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка: 50:09:0030318-838, 50:09:0030318-839				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровый номер участка, возмездного слияния с кадастровым участком: 50:09:0030318-445				
17.4	Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус, данные о земельном участке, сведения об объекте недвижимости имеют статус: временные)				
19	Дата окончания временности: 03.12.2020				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Инженер Елена Сергеевна, 75-10-75, 0000, "Центр Оценки", 18.11.2015 г.				
Подпись кадастрового инженера Подпись кадастрового инженера  О. А. Киселева инженер, фот. 001201					

ИП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 07 от 08.09.2013 г. № МО-15/01-2472061

1	Кадастровый номер:	50-09-0020128-017	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
4	План (схематичный, плановый) земельного участка					
						
4	Масштаб 1:200					
Подпись кадастрового инженера (полное наименование документа)			О.А. Ефимов (подпись, фамилия)			



ИП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 07 от 08.09.2013 г. № МО-15/01-2472061

1	Кадастровый номер:	50-09-0020128-039	2	Лист № 1	3	Всего листов 1
4	Кадастровый номер участка:	50-09-0020128				
5	Кадастровый номер:	50-09-0020128-445, 50-09-0020128-450	6	Дата окончания срока государственной кадастровой оценки: 01.12.2015		
8	Кадастровый номер объекта капитального строительства: —					
9	Адрес (объекты недвижимости): Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пашковское, д. Осиновское					
10	Категория земель: Земли населенного пункта					
11	Разрешение использования: Для размещения объектов складского назначения					
12	Площадь: 400 ± 0,50 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 2858228,74 руб.					
14	Адрес объекта: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровый номер участка, обремененного ипотекой: 50-09-0020128-039, 50-09-0020128-037					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровый номер участка, обремененного ипотекой, для участия в кадастровом участе: 50-09-0020128-445, 50-09-0020128-450					
17.4	Кадастровый номер участка, обремененного ипотекой: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (отсутствует запись о земельном участке). Сведения об объекте недвижимости имеют статус актуальных. Дата вступления в законную силу сведений: 01.12.2013					
19	Категория и кадастровый номер: Земельный участок, 77-18-29, ООО "Бетон-Грант", 18.11.2013 г.					
Подпись кадастрового инженера (полное наименование документа)			О.А. Ефимов (подпись, фамилия)			

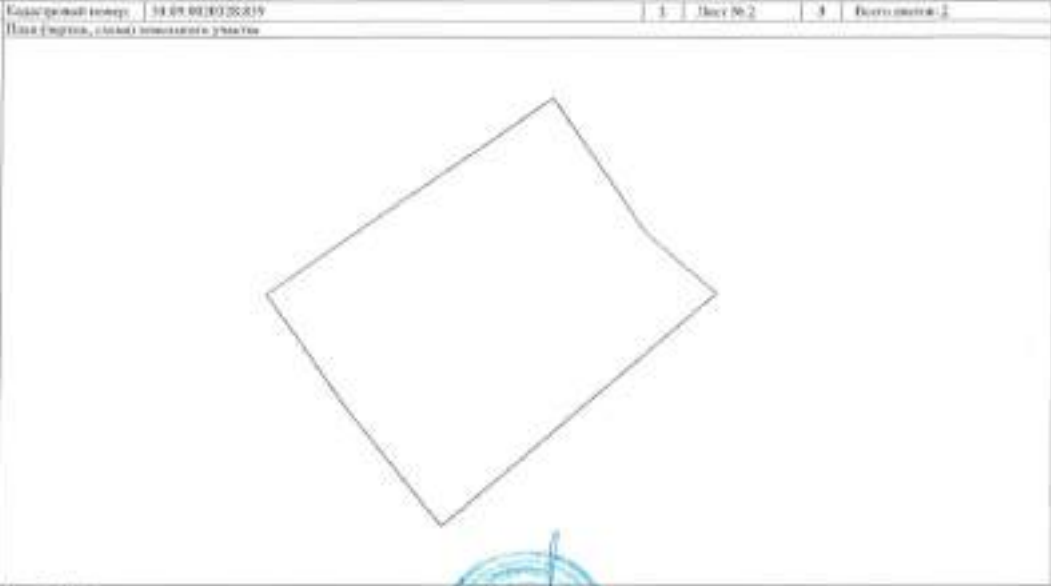


КНЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ С/П записи 2013 г. № 010-13/01-2013/001

1	Кадастровый номер	50:08:0080303:019	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
4	План участка, являющийся участком					



5. Подпись (И.И.О.)

Подпись кадастрового инженера (полное наименование агентства)	И.А. Егорова (подпись, печать)
---	-----------------------------------





Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Петровской Елены Владимировны
(Ф.И.О. Заявителя или иного полномоченного лица)

Саморегулируемая организация _____ Некоммерческое
партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
(полное наименование организации, юридический адрес)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор _____ С.В. Васильев
Федеральной регистрационной службы _____ (инициалы, фамилия)
(подпись)

М.П. _____ 12 июля 2007 г.
(дата)


**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
 "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
 РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**
Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
 саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0802

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 № 3199-16
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович
(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
 ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002
(Данные: документ, удостоверяющий личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" лицом с профессиональной
 переподготовке 772403000782 от 11.02.2016
(Лицензия: удостоверение, подтверждающее квалификацию и профессионализм оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
 ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
 деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
 деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
 частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
 юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
 ральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО
Должность, удостоверяющая подпись

Е.В. Петровская
И.В.П.

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002435-1

« 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения

«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 2021 г.

АО «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» (ФРЦ) является государственным учреждением, созданным на основании приказа Министра финансов Российской Федерации от 14.06.2007 № 100/н.



СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005 - 035 - 000183
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Чужмаков Игорь Александрович
Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110
Паспорт РФ 46 01 051116
Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных
Приватом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 регистрационный номер 3442
Дата выдачи: 11.02.2016 г.
Выдан (кем): НОУ ВПО «МАОК» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приравненным страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	78 470,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000183 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000183 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  М.П. Юрьева Г.Р./	 И.А. Чужмаков

Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005-035-000186
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д. 13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт применения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  Г.Р.Юрьева	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций» Генеральный директор  Р.С.Луценко
--	--

Полис оформлен: *Домога О.И.*
Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
195 (Сто девяносто пять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.