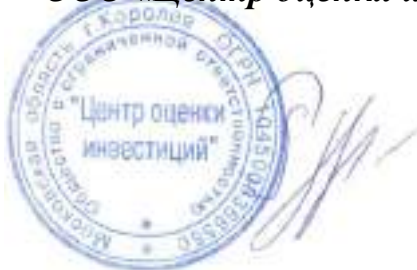


**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-116

от 03 ноября 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

Булавка В.М.

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
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	23
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	23
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	24
3.1. Общие положения	24
3.2. Анализ рынка недвижимости	24
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	24
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	33
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	36
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	38
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	49
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	49
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	51
5.1. Общие положения	51
5.2. Общие понятия оценки	51
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	51
5.4. Выбор подходов и методов оценки	59
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	60
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	60
6.1.1 Общие положения	60
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж	60
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	69
6.3. Согласование результатов оценки	69
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	71
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	72
ПРИЛОЖЕНИЯ	

**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.**

«03» ноября 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 116 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «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 населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 594 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:50 (доля в праве 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 001 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:51 (доля в праве 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 524 +/- 8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0080703:162;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 4 938 +/- 24 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:170;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 5 039 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:172.

Оценка проведена по состоянию на 03 ноября 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 застрахована САО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «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:

37 180 000

(Тридцать семь миллионов сто восемьдесят тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0080703:50	6 594,00	10 419 000
2	50:15:0080703:51	6 001,00	9 650 000
3	50:15:0080703:162	524 +/- 8	504 000
4	50:15:0080703:170	4 938 +/- 24	8 237 000
5	50:15:0080703:172	5 039 +/- 25	8 370 000

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 № 116 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».

Состав оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Состав оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 594 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:50(ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 001 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:51(ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 524 +/- 8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0080703:162	не определена
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 4 938 +/- 24 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:170	не определена
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 5 039 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:172	не определена

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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- копиях кадастровых паспортов на земельные участки;
- 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 **03 ноября 2020 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **03 ноября 2020 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- 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 результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, 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 объектов, указанной в данном Отчете;

- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается 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 специфики оценки определенных видов активов.

Учитывая вид объектов оценки и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, 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.

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, 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.

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	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №001444-1 от 20.12.2017 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». 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 соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а. +7 (495) 229-49-71 79265920249@yandex.ru 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. г. Москва 109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр. 1. Булавка Валерий Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г. Булавка Валерий Михайлович Полис страхования ответственности оценщика №2000SB40R1200,
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Место нахождения Оценщика	
Почтовый адрес Оценщика	
Номер контактного телефона	
Адрес электронной почты	
Страхование ответственности юридического лица	
Место нахождения СРО	
Адрес СРО	
Саморегулируемая организация оценщиков	
Страхование гражданской ответственности	

выдан 13.05.2020 г. CAO «ВСК», срок действия с 24.05.2020 г. по 23.05.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) 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 (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) 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 № 116 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

Дата составления отчета

03 ноября 2020 г.

Номер отчета

РЭМ/20-116

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 населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 594 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:50 (доля в праве 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 001 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:51 (доля в праве 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 524 +/- 8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0080703:162;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 4 938 +/- 24 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:170;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 5 039 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:172.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0080703:50	6 594,00	не применяется	10 419 000	не использовался	10 419 000
50:15:0080703:51	6 001,00	не применяется	9 650 000	не использовался	9 650 000
50:15:0080703:162	524 +/- 8	не применяется	504 000	не использовался	504 000
50:15:0080703:170	4 938 +/- 24	не применяется	8 237 000	не использовался	8 237 000
50:15:0080703:172	5 039 +/- 25	не применяется	8 370 000	не использовался	8 370 000
Итого:					37 180 000

* - 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 течении 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. 2.

Таблица 2.

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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	представлены в Приложении 2 к настоящему отчету	копии

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 2, 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. 2), 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. 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.

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

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

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-Мертон 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 (объектов) 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 населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 594 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:50 (доля в праве 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 001 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:51 (доля в праве 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 524 +/- 8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0080703:162;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 4 938 +/- 24 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:170;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и

обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 5 039 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:172.

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. 3.

Таблица 3.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0080703:50	нет данных
50:15:0080703:51	нет данных
50:15:0080703:162	нет данных
50:15:0080703:170	нет данных
50:15:0080703:172	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. 2.

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. 4.

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Примечание
все оцениваемые объекты	земли населенных пунктов	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли.	на земельном участке с кад. № 50:15:0080703:162 расположена трансформаторная подстанция со столбами ЛЭП

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 2.

2. Фотографии объекта оценки.

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. 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 (областной центр – ТЗ № 1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4; прочие населенные пункты – ТЗ № 5), 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 (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города – ТЗ № 2; спальные микрорайоны высотной застройки – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки – ТЗ № 4; районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки – ТЗ № 5; районы рядом с крупными автомагистралями – 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. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
все оцениваемые объекты	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пуршево технопарк «Пуршево»)

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 2.

Оцениваемые земельные участки входят в состав Технопарка (индустриального парка) «Пуршево».

Цель технопарка «Пуршево» дать возможность компаниям уверенно развивать собственный бизнес на собственных земельных для строительства производственных, складских и торговых объектов.

Площадь земельных участков в технопарке «Пуршево» составляет от 0,5 до 5 Га.

Каждый участок имеет возможность подключения к электричеству, дорожное полотно выполнено с использованием плит «ПАГ», что обеспечивает надежность эксплуатации дорог технопарка. Закрытый периметр обеспечит сохранность бизнеса.

Все это дает возможность в кратчайшие сроки начать эксплуатировать собственный объект и получать прибыль от работающего предприятия.

Коммуникации

- электричество;
- широкие подъездные дороги;
- закрытый периметр (охрана).

При необходимости возможно подключение ко всем основным коммуникациям: газ, вода и канализация.

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

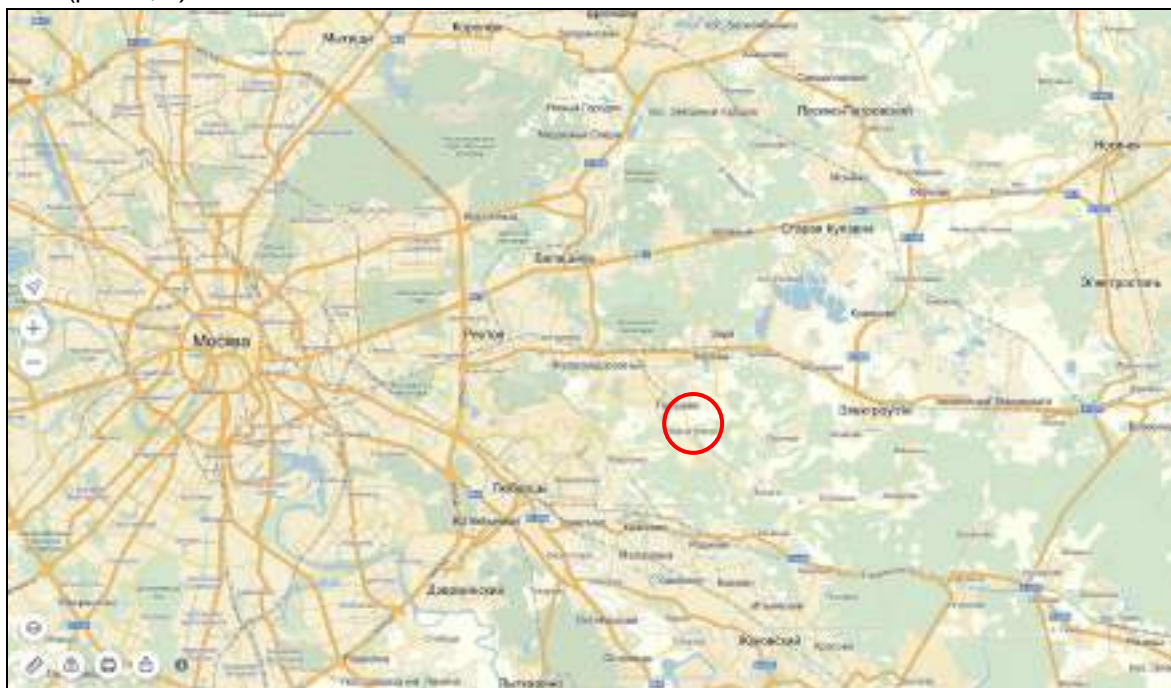


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

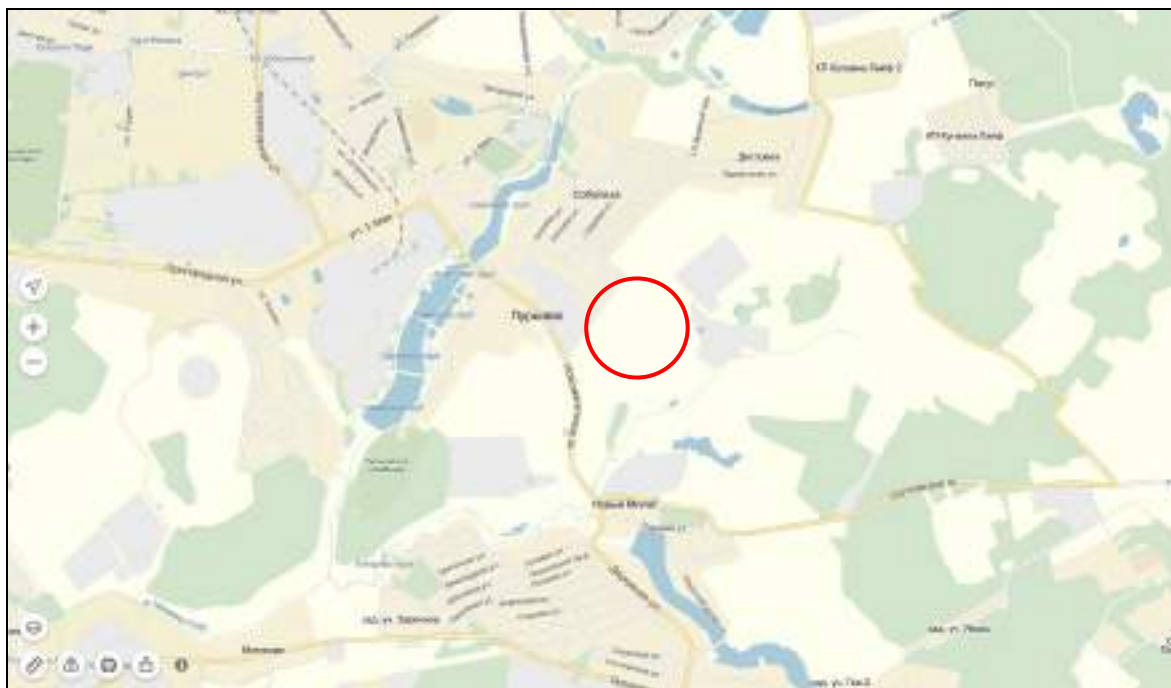


Рис. 2. Локализация местоположения объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

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 оцениваемые объекты	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 2.

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

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

3. Физические характеристики, в части свойств земельного участка 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. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма
--	----------------	----------------------	----------------	-------

50:15:0080703:50

6 594,00

есть возможность подключения к электричеству

без сильных перепадов высот

50:15:0080703:51

6 001,00

есть возможность подключения к электричеству

без сильных перепадов высот



Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма
50:15:0080703:162	524 +/- 8	возможность подключения к электричеству	без сильных перепадов высот	
50:15:0080703:170	4 938 +/- 24	возможность подключения к электричеству	без сильных перепадов высот	
50:15:0080703:172	5 039 +/- 25	возможность подключения к электричеству	без сильных перепадов высот	

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

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
все оцениваемые объекты	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 2.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
все оцениваемые объекты	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 2.

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
все оцениваемые объекты	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 2.

Фотографии оцениваемого объекта недвижимости представлены на фото 1 - 12.

Ввиду того, что по состоянию на дату оценки границы земельных участков не вынесены на местности, в отчете представлены фотографии указанного объекта и смежных с ними земельных участков.



Фото 1. Общий вид территории, на которой находятся оцениваемые объекты



Фото 2. Общий вид территории, на которой находятся оцениваемые объекты



Фото 3. Подъездные пути к объектам оценки



Фото 4. Проезд к объектам оценки



Фото 5. Подъездные пути к объектам оценки



Фото 6. Общий вид земельных участков



Фото 7. Подъездные пути к объектам оценки



Фото 8. Общий вид земельных участков



Фото 9. Подъездные пути к объектам оценки



Фото 10. Общий вид земельных участков



Фото 11. Общий вид оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:15:0080703:162



Фото 12. Общий вид оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:15:0080703:162

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 анализе прочих данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (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 показатели социально-экономического развития РФ в 2019г²

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрь 2018 г.	ноябрь 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							декабрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 ¹							
Индекс промышленного производства ³⁾		101,1 ²⁾						
Продукция сельского хозяйства ⁴⁾ , млрд рублей	5461,3 ⁵⁾	104,1 ⁶⁾	488,8 ⁵⁾	105,8 ⁷⁾	58,2 ⁸⁾	99,8 ⁶⁾	94,5 ⁷⁾	57,9 ⁸⁾
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	483,6	98,3	103,2	102,7	103,1	103,7
в том числе								
железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	218,4	97,1	102,3	104,2	102,5	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	3474,4	101,9	118,3	102,8	102,7	118,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	904,2	98,7	104,7	101,4 ⁹⁾	100,1 ⁹⁾	104,9 ⁹⁾
Внешнеторговый оборот ¹⁰⁾ , млрд долларов США	609,1 ⁵⁾	96,9 ⁶⁾	58,6 ⁵⁾	95,3 ⁷⁾	96,7 ⁸⁾	118,6 ⁶⁾	110,9 ⁷⁾	98,0 ⁸⁾
в том числе:								
экспорт товаров	379,2	94,3	35,4	88,0	96,3	127,4	120,3	97,5
импорт товаров	229,9	101,6	23,2	108,9	97,2	105,6	96,6	99,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 ¹							
Индекс потребительских цен		100,7 ²⁾						
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾		104,5		103,0	100,4	102,9	104,3	100,8
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7	96,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		100,8				100,1		
номинальная, рублей	46131 ⁵⁾	107,2 ⁶⁾	46285 ⁵⁾	106,3 ⁷⁾	99,4 ⁸⁾	110,3 ⁶⁾	108,2 ⁷⁾	100,5 ⁸⁾
реальная		102,5 ⁶⁾		102,7 ⁷⁾	99,1 ⁸⁾	107,4 ⁶⁾	104,2 ⁷⁾	100,0 ⁸⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 ^{13),14)}	94,7	3,5 ¹³⁾	93,9	99,0	92,2	95,4	101,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7 ¹⁴⁾	102,7	0,7	99,7	104,1	87,4	89,4	104,9

1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка).

2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

3) 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".

4) Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2020 года.

5) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно.

6) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

² Источник: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-10-2019.pdf>

7) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

8) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.

9) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

10) В фактически действовавших ценах.

11) Данные за январь-сентябрь 2019 года.

12) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

13) Предварительные данные.

14) В среднем за месяц.

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2019 г. составил 100,1%, с начала года - 103,1% (в декабре 2018 г. - 100,5%, с начала года - 103,7%).

В декабре 2019 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,7% (в декабре 2018 г. - на 1,7%).

Цены на **непродовольственные товары** в декабре 2019 г. увеличились на 0,1% (в декабре 2018 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на **услуги** в декабре 2019 г. выросли на 0,2% (в декабре 2018 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2019 г. составила 16067,4 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (с начала года - на 3,2%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2019 г. составила 4067,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,9% (с начала года - на 1,9%).

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 96,6% и 98,3% соответственно.



Реальные денежные доходы, по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,7%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,1%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 0,8%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2019 г. составила 46285 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,3%, в январе-ноябре 2019 г. - на 7,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на

1 января 2020 г. составила 2114 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2019 г. снизилась на 794 млн рублей (27,3%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 495 млн рублей (23,4%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018 г., 626 млн рублей (29,6%) - в 2017 г. и ранее.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2020 г. составила 14 млн рублей, или 0,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 52,9% приходилось на бюджеты субъектов Российской Федерации, 47,1% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 января 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 82 субъектах Российской Федерации.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за декабрь 2019 г. снизилась на 781 млн рублей (27,1%) и на 1 января 2020 г. составила 2100 млн рублей.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2019 г. составила 75,9 млн человек, или 52% от общей численности населения страны.

В ноябре 2019 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн человек, или 43,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2019 г. составило 33,2 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2018 г., на 17 тыс. человек, или на 0,1%.

Безработица. В декабре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6 % рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В 2019 г. забастовки зафиксированы не были.

2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости³

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, а также социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки.

Основные экономические и социальные показатели⁴

	I полугодие 2020 г.	В % к I полугодию 2019 г.	Справочно I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	48605,8 ¹⁾	96,6	100,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96,0	101,1

1) Первая оценка.

	Январь- сентябрь 2020 г.	В % к январю- сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾	100,9

2) Оценка.

³ <https://statistika.ru/downloads/Анализ%202020%20март.docx>

⁴ Источник: http://www.gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

	Сентябрь 2020 г.	В % к		Январь- сентябрь- 2020 г. в % к январю- сентябрю 2019 г.	Справочно		
		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.		сентябрь 2019 г. в % к		январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.
					сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.	
Индекс промышленного производства		95,0	100,0	97,1	104,9	100,8	103,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1327,4	101,4	182,0	103,3	105,8	186,8	103,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	449,1	96,6	100,3	94,1	100,6	98,7	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	211,8	99,5	97,6	96,4	101,4	99,5	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2897,3	97,0	98,3	95,2	100,9	98,7	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	778,6	87,8	104,3	81,3	101,2 ³⁾	99,1 ³⁾	100,2 ³⁾
Индекс потребительских цен		103,7	99,9	103,0	104,0	99,8	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,0	100,6	95,4	98,8	99,7	105,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,8 ⁴⁾	141,7	99,3	122,5	98,2	103,5	94,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,7 ⁴⁾	в 5,5р.	101,2	в 2,8р.	102,5	93,5	103,3

3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

4) Предварительные данные.

	Август 2020 г.	В % к		Январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019 г.	Справочно		
		августу 2019 г.	июлю 2020 г.		август 2019 г. в % к		январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.
					августу 2018 г.	июлю 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	42,8	76,0	98,0	81,8	95,2	101,0	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	23,3	67,7	96,0	75,6	91,5	102,8	96,3
импорт товаров	19,5	88,9	100,5	92,1	101,5	98,3	98,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	47649	103,7	95,1	105,6	106,8	96,5	107,2
реальная		100,1	95,1	102,6	102,4	96,7	102,2

В сентябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 99,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 102,7% (в сентябре 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,6%).

В сентябре 2020 г. цены на **продовольственные товары** снизились на 0,4% (в сентябре 2019 г. - на 0,4%).

Цены на **непродовольственные товары** в сентябре 2020 г. выросли на 0,6% (в сентябре 2019 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на **услуги** в сентябре 2020 г. снизились на 0,4% (в сентябре 2019 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2020 г. составила 16767,8 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,2% (с начала года - выросла на 3,4%).

В сентябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 106,8% и 104,8% соответственно.



Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 3,6%, в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. - также на 3,6%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 4,8%, в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. снизились на 4,3%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2020 г. составила 47649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 3,7% (в январе-августе 2020 г. - на 5,6%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2020 г. составила 1828 млн рублей и по сравнению с 1 сентября 2020 г. снизилась на 7 млн рублей (0,3%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 октября 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 г., приходится 836 млн рублей (45,7%), в 2019 г. - 414 млн рублей (22,7%), в 2018 г. и ранее - 578 млн рублей (31,6%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2020 г. отсутствовала.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за сентябрь 2020 г. снизилась на 2 млн рублей (0,1%) и на 1 октября 2020 г. составила 1828 млн рублей, или 100% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в сентябре 2020 г. составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В августе 2020 г. в общей численности занятого населения 31,9 млн человек, или 45,3% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового

характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в августе 2020 г. составило 33,2 млн человек и было меньше, чем в августе 2019 г., на 142 тыс. человек, или на 0,4%.

Безработица. В сентябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,7 млн человек, в том числе 3,3 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-сентябре 2020 г. была зафиксирована 1 забастовка с участием 79 человек. Потери рабочего времени составили 158 человеко-дней.

Социально-экономическое положение Московской области⁵.

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь – август 2020 года
в % к соответствующему периоду предыдущего года	
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	105,4
СТРОИТЕЛЬСТВО	115,6
ИНВЕСТИЦИИ	81,8 (январь-июль)
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	95,7
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	78,7
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	101,4 (январь-июль)
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	35 464
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ (в среднем за январь – август)	3,9



Выводы и перспективы российской экономики⁶

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что **значительно лучше других** европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и

⁵ Источник: <https://mef.mosreg.ru/download/document/8568573>

⁶ <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202020%20октябрь.docx>

информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
4. Современное положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.
5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддерживать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.
6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.

Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

3. Анализ тенденций рынка

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).

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).

Согласно открытому источнику⁷ аналитики определили стоимость земельных участков в Подмосковье. Цены актуальны на сентябрь 2020 года. Графические данные по стоимости земельных участков представлены ниже:

⁷ <http://www.roszem.ru/analytics/>

Статистика и динамика изменения цен за сентябрь 2020 по Московской области



Изменение за месяц: +223 272 Р, +164,25%

Средняя цена за сотку по удаленности от МКАД

до 20 км	+967 331 Р	+373,00 %
21-40 км	+150 046 Р	+81,23 %
41-60 км	+7 724 Р	+7,61 %
от 60 км	+1 812 Р	+3,25 %

Далее представлена динамика изменения средней цены за 1 сотку земельного участка в ретроспективе – за период с 01 сентября по 9 октября 2020г:

Статистика изменений средней цены за сотку



Статистика изменений средней цены за сотку



Согласно анализу имеющихся данных можно сделать выводы о том, что на рынке земельных участков Московской области за период с 01.09.2020г по 09.10.2020г прослеживается тенденция как роста так и падения средней стоимости. Если судить об изменениях средней стоимости земельных участков в Московской области за данный период, то она увеличилась с 1 343 до 2 835 руб. за 1 кв.м.

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

В целом тенденции на рынке недвижимости региона, в части рынка земли, по состоянию на период предшествующий дате оценки, положительные и заключаются в росте цен на рынке.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится 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 оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее 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 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.

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). 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.

Применительно к оцениваемым объектам исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов, земли промышленности
разрешенное использование объекта	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли; для строительства производственных, складских и торговых объектов; для производственного центра
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	от 10 до 20 км от МКАД
направление	Щёлковское ш., Горьковское ш., Носовихинское ш., Новорязанское ш.
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок

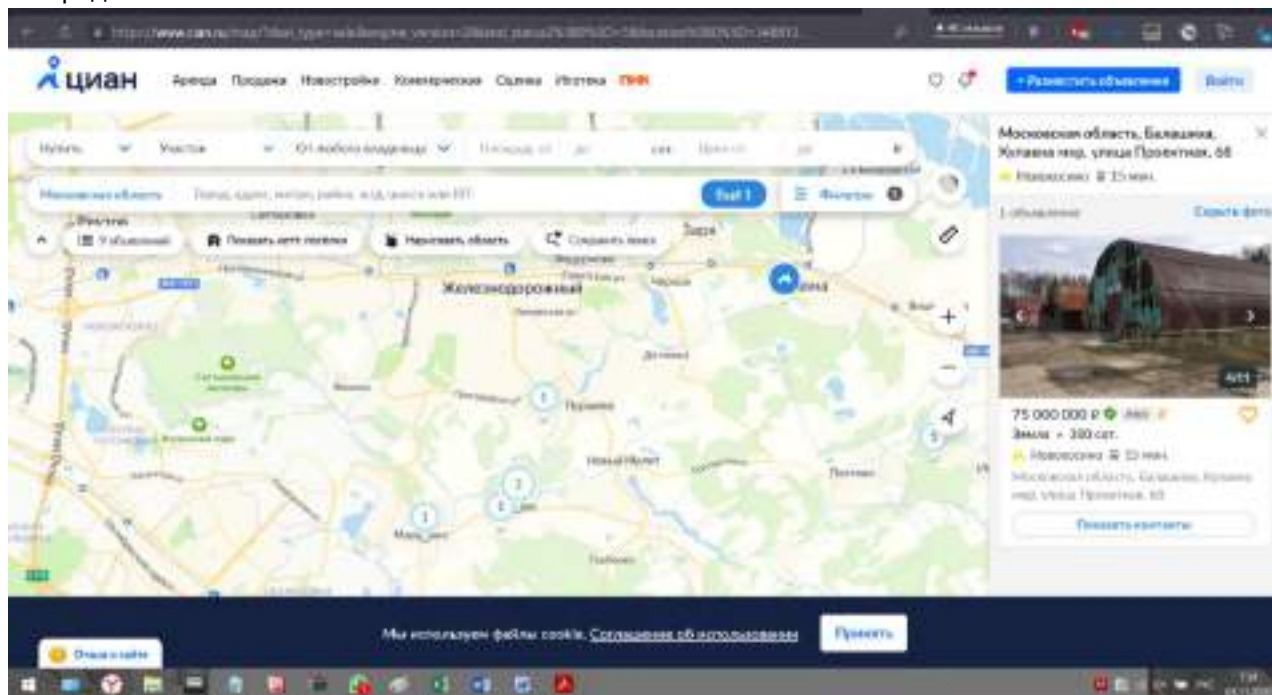
Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 11 условиями локализации. В качестве источника информации использовались сайты:

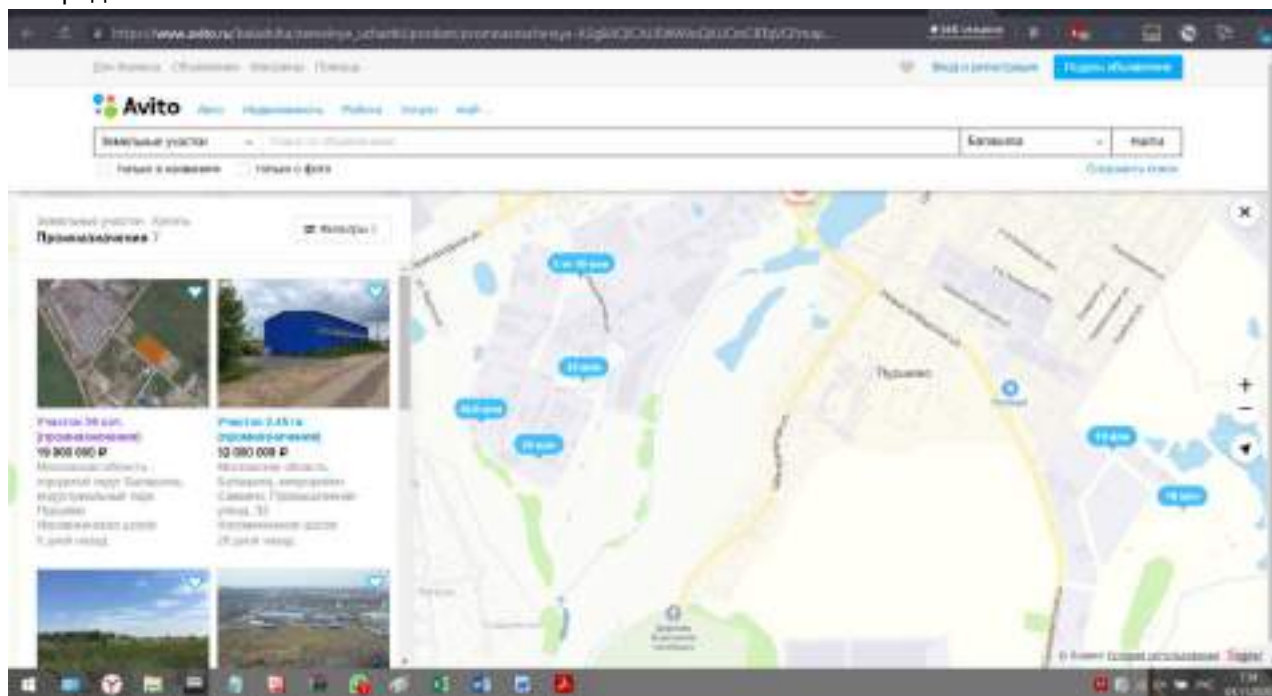
- <https://cian.ru>;
- <https://www.avito.ru>;
- <https://mospromzemlya.ru>.

На указанных выше ресурсах доступны предложений по продаже земельных участков, характеристики которых описаны в Отчёте в разделе 3.2.3:

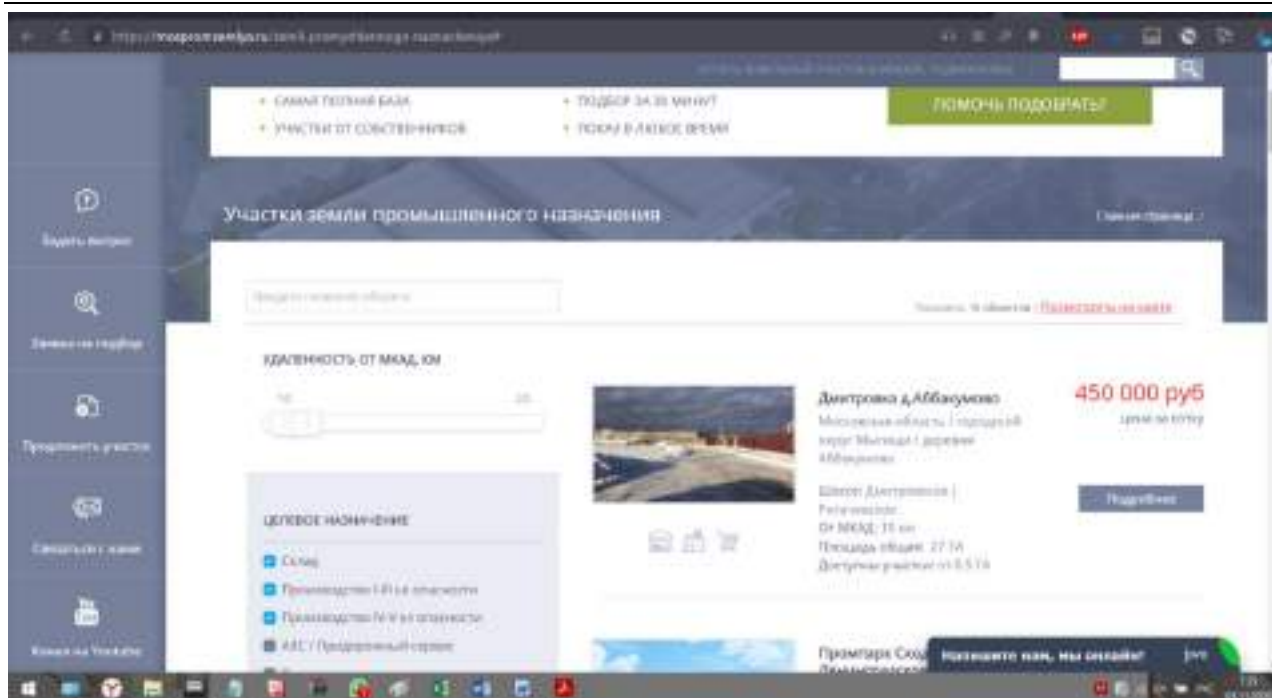
- 9 предложений на сайте cian.ru:



- 7 предложений на сайте avito.ru



- 16 предложений на сайте mospromzemlya.ru (фильтр по направлению отсутствует, показаны участки на удалении от 10 до 20 км от МКАД):



Из указанных выше предложений только 10 предложений удовлетворяют всем перечисленным в табл.11 правилам отбора. Описание данных предложений приведено в разделе 3.2.3 данного Отчёта. Копии страниц Интернет приведены в Приложении к Отчёту.

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 или долгосрочная аренда.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 12 – табл. 19. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 12.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	для строительства производственных, складских и торговых объектов
Объект 2	земли промышленности	для производственного центра
Объект 3	земли промышленности	промышленное назначение
Объект 4	земли промышленности	промышленное назначение
Объект 5	земли населенных пунктов	с/х производство
Объект 6	земли населенных пунктов	для размещения производственного предприятия
Объект 7	земли населенных пунктов	с/х производство
Объект 8	земли промышленности	для производственно-складской и торговой застройки.
Объект 9	земли промышленности	промышленное назначение
Объект 10	земли населенных пунктов	для строительства производственных, складских и торговых объектов

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 13.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Балашихинский район, в районе д. Пуршево (технопарк «Пуршево»)
Объект 2	Московская область, г.о.Щёлково
Объект 3	Московская область, Богородский г.о., Старая Купавна
Объект 4	Московская область, Богородский г.о., Обухово рп, ш. Кудиноское, 6с7
Объект 5	Московская область, г.о.Балашиха, с.Новый Милет
Объект 6	Московская область, Балашиха, мкр.Железнодорожный (Саввино)
Объект 7	Московская область, г.о.Балашиха, с.Новый Милет
Объект 8	Московская область, Балашихинский район, в районе д. Пуршево (технопарк «Пуршево»)
Объект 9	Московская область, г.о.Люберцы, д.Мотяково
Объект 10	Московская область, Балашихинский район, в районе д. Пуршево (технопарк «Пуршево»)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение относительно автомагистралей
Объект 1	не определялась	Носовихинское ш. 15 км от МКАД	не на первой линии
Объект 2	не определялась	Шёлковское ш., 11 км от МКАД	не на первой линии
Объект 3	не определялась	Горьковское ш., 22 км от МКАД	на первой линии
Объект 4	не определялась	Горьковское ш., 27 км от МКАД	не на первой линии
Объект 5	не определялась	Носовихинское ш., 18 км от МКАД	на первой линии
Объект 6	не определялась	Горьковское ш., 14 км от МКАД	не на первой линии
Объект 7	не определялась	Носовихинское ш., 18 км от МКАД	на первой линии
Объект 8	не определялась	Носовихинское ш. 16 км от МКАД	не на первой линии
Объект 9	не определялась	Новорязанское ш., 13 км от МКАД	не на первой линии
Объект 10	не определялась	Носовихинское ш. 14 км от МКАД	не на первой линии

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	2 800	есть возможность подключения к электричеству	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 2	4 510	есть возможность подключения к электричеству	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 3	10 000	есть возможность подключения к электричеству	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 4	49 000	электричество заведено на участок	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 5	407 014	есть возможность подключения к электричеству	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 6	8 973	есть возможность подключения к электричеству	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 7	761 019	есть возможность подключения к электричеству	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 8	6 350	есть возможность подключения к электричеству	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 9	2 550	есть возможность подключения к электричеству	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 10	5 600	электричество заведено на участок	без сильных перепадов высот	относительно правильная

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

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 17.

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 18.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты анализа	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	5 600 000	2 000
Объект 2	7 000 000	1 552
Объект 3	25 000 000	2 500
Объект 4	71 200 000	1 453
Объект 5	610 521 000	1 500
Объект 6	25 000 000	2 786
Объект 7	1 141 528 500	1 500
Объект 8	25 000 000	3 937
Объект 9	10 200 000	4 000
Объект 10	19 000 000	3 393
	мин	1 453
	макс	4 000
	среднее	2 462
	медиана	2 250
	стандартное отклонение	1 023

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 19, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 453 руб./кв. до 4 000 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

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.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к выводу об отсутствии обзоров для рынка земельных участков промышленного назначения на период наиболее близкий к дате оценки, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. 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. 20).

Таблица 20.

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.:

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

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. 21.

Таблица 21.

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 невозможно. 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 невозможно. 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 невозможно. 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

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
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов; земли промышленности	Отличия несущественные, корректировка не требуется*	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли На участке с кад. № 50:15:0080703:162 расположена трансформаторная подстанция со столбами ЛЭП, которые используются в интересах всего технопарка «Пуршево»	указано в табл. 12	Отличия несущественные, корректировка не требуется*	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования	трансформаторная подстанция со столбами ЛЭП, которые используются в интересах всего технопарка «Пуршево»	возможно эксплуатировать в соответствии с видом разрешенного использования	Отличия существенные, корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пуршево технопарк «Пуршево»)	указано в табл. 13	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	17	указано в табл. 14	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- расположение относительно автомагистралей	не на первой линии	не на первой линии; на первой линии	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	указана в табл. 7	указано в табл. 15	Отличия существенные, требуется корректировка	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	есть возможность подключения к электричеству	указано в табл. 15	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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
- форма объекта	относительно правильная	относительно правильная	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
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 невозможно. 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 невозможно. 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 невозможно. 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 невозможно. 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 невозможно. 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источники: 1. Анализ Оценщика.

*Примечание: Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

- 1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
- 2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
 - www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения, фермерское хозяйство, дачно-некоммерческое партнерство, инвестпроект;
 - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
- 3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
- 4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п
- 5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Данные представленные в табл. 21 показывают, что при проведении настоящей оценки может потребоваться корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- расположение относительно автомагистралей (местоположение);
- площадь (физическая характеристика);
- на возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования;
- доступ к коммуникациям.

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть осуществлено ни по одному из перечисленных выше признаков ввиду ограниченного количества предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемым земельным участкам.

2. Исследование влияния 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 под индустриальную застройку, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от передаваемых имущественных прав

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	0,83	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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.72.

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 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. 23.

Таблица 23.

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
Земельные участки под индустриальную застройку	11,3%	12,5%
		11,9%

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.

2.4.2. Данные Справочника 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. 24.

Таблица 24.

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%)

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. По данным аналитического портала statrict.ru, существуют следующие диапазоны корректирующих коэффициентов на уторгование (табл.25):

Таблица 25.

Корректирующие коэффициенты на уторгование при продаже земельных участков с категориями земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки и земельных участков из земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения по состоянию на 01.10.2020 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statrict.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен земельных участков под индустриальную застройку по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Данные об отношении цен земельных участков под индустриальную застройку по районам региона по отношению к областному центру

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
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	0,73	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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.81.

Данные об отношении цен земельных участков под индустриальную застройку по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Данные об отношении цен земельных участков под индустриальную застройку по районам города по отношению к самому дорогому району

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	T3 № 2	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	T3 № 3	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	T3 № 4	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	T3 № 5	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	T3 № 6	0,80	0,76	0,84

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.189.

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 издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку представлены в табл. 28.

Таблица 28.

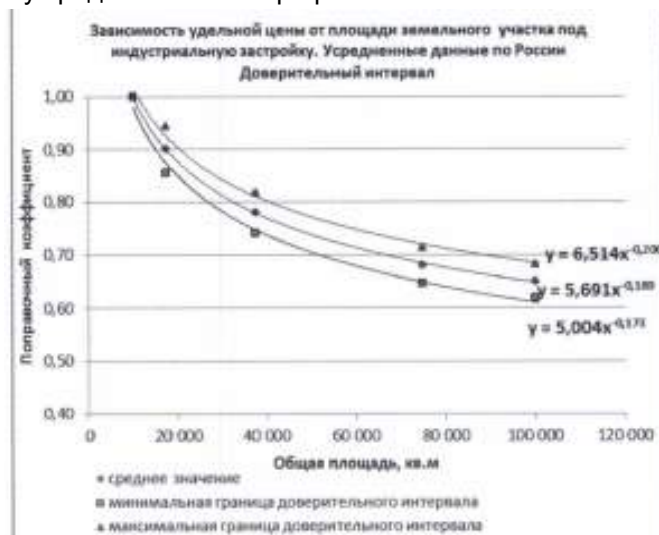
Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), усредненные данные по России

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

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта аналога, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
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.

Данные о зависимости удельной стоимости от площади участка для земельных участков под индустриальную застройку представлены на графике ниже.



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.110.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков под индустриальную застройку.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Часть 2. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

В табл. 29 приведены корректирующие коэффициенты, полученные в результате **экспертного опроса**, отражающие отношения цен земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных и не обеспеченных коммуникациями.

Таблица 29.

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: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.163.

В табл. 30 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 30.

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%

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, выбраны в качестве объектов-аналогов.

Рельеф объекта

В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбраны в качестве объектов-аналогов.

Форма объекта

В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбраны в качестве объектов-аналогов.

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.

Расположение относительно автомагистралей

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния расположения относительно автомагистралей на стоимость земельных участков под индустриальную застройку.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,13	1,36	1,25

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.220.

Возможность подъезда к участку

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния возможности подъезда к участку на стоимость земельных участков под индустриальную застройку.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

Наличие коммуникаций	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)	1,19	1,24	1,22

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.238.

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.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к выводу об отсутствии обзоров для рынка земельных участков промышленного назначения, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

В общем случае, согласно анализу рынка земельных участков Московской области, за период с 01.09.2020г по 09.10.2020г прослеживается тенденция как роста так и падения средней стоимости. Если судить об изменениях средней стоимости земельных участков в Московской области за данный период, то она увеличилась с 1 343 до 2 835 руб. за 1 кв.м.

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 объекты капитального строительства (улучшения).

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 размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли».

2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли».

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, оцениваемый земельный участок имеет категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли», 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 строительства объектов, относящихся к понятию «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 33.

Таблица 33.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с размещением производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительством, размещением и эксплуатацией зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли	Деятельность, не связанная с размещением производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительством, размещением и эксплуатацией зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли
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 (участок, предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли).

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 простаивающих 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. 34.

Таблица 34.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Метод регрессионного анализа	Использование данного метода нецелесообразно ввиду ограниченного количества предложений по продаже земельных участков, схожих с оцениваемыми по основным ценообразующим факторам	Метод использовать не целесообразно	
Метод сравнения продаж	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод сравнения продаж.	Целесообразно использовать данный метод	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используется метод сравнения продаж
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, 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 регрессионного анализа, 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	
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	Доходный подход не используется.
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 используется метод сравнения продаж.

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 сравнения продаж

Как отмечалось ранее, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки, используется сравнительный (рыночный) подход в рамках, которого применяется метод сравнения продаж.

Описание метода.

Метод сравнения продаж заключается в сопоставлении данных по аналогичным свободным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. При этом необходимо учитывать, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки - это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок. Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам: по элементам сравнения; по единицам сравнения. Основными элементами сравнения являются: условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, характеристики дохода, получаемого с земельного участка.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- подготовку массива исходных данных, предполагающую: выбор объектов-аналогов; выбор единицы сравнения; определение ценообразующих факторов;
- формирование модели ценообразования;
- расчет стоимости объекта (объектов) оценки на основании сформированной модели ценообразования.

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогичных объекту (объектам) оценки.

По мнению Оценщика, причиной этого послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Исходя из этого, при определении стоимости объекта (объектов) оценки в рамках сравнительного (рыночного) подхода, Оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных ofert) объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки и взятых из открытых источников сети Internet (всемирная система объединенных компьютерных сетей для хранения и передачи информации).

Периодические издания, выпускаемые в бумажном виде не использовались, так как, в большинстве случаев, информацию, публикуемую в периодических изданиях, можно найти в сети Internet.

В частности, был использован следующий сайт сети Internet, на котором размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости:

- <http://www.asterra.ru>.

Выбор данного источника информации обусловлен тем, что данный интернет сайт, по мнению Оценщика, содержит наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 5 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом (объектами) оценки.

В результате проведенного Оценщиком анализа информации, размещенной в указанных выше источниках, из общего массива данных в качестве объектов-аналогов использовались объекты, выбранные для ценового анализа в разделе «Анализ рынка», наиболее схожие с объектом (объектами) оценки по указанным характеристикам.

Описание выбранных объектов-аналогов, представлено в разделе 3.2.3 настоящего Отчета.

В рамках настоящего Отчета, выбор объектов в качестве объектов-аналогов обусловлен следующим:

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 12 настоящего Отчета.

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.;

$S_{з\text{у}}$ - 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 ценообразующих факторов.

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.
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.

В результате проведенного сравнения объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов было проанализировано отличие объекта (объектов) оценки от объектов-аналогов по ряду признаков и установлено следующее.

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование, а именно: категория объекта, разрешенное использование объекта;
- местоположение объекта, а именно: адрес объекта, типовая территориальная зона в пределах региона, удаление от МКАД;
- физические характеристики объекта, а именно: рельеф объекта, форма 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, а именно: наличие подъездных дорог, наличие факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

идентичны (не имеют существенных отличий) или отличия выявить невозможно для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов и не участвуют в дальнейших расчетах.

Такая характеристика местоположения, как типовая территориальная зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась.

Выбор сопоставимых объектов недвижимости

В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, приведенным ниже. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны (пункт 22 б ФСО-7). Выбор объектов - аналогов проводился в соответствии с ФСО №1 и ФСО №7.

При выборе объектов-аналогов Оценщик учел временные периоды между датами предложений (или сделок) и оценки, наличие достаточной информации по описанию объектов-аналогов, ценовые диапазоны между минимальным и максимальным значениям по выбранным объектам-аналогам за единицу сравнения как на входе (на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед согласованием результатов). Корректировки значений цен по объектам-аналогам должны проводиться так, чтобы диапазон цен на выходе всегда сужался по сравнению с диапазоном цен на входе, разница между минимальным и максимальным скорректированными значениями на выходе не превышала бы 30%.

Объём доступной информации и правила отбора объектов анализа приведены в разделе 3.2.2 данного Отчёта. Описание объектов анализа приведено в разделе 3.2.3. В ходе анализа рынка были выбраны наиболее сопоставимые объекты анализа (см. табл.35) из доступного объёма предложений (рассматривались аналоги площадью до 10 000 кв.м.), при этом учитывался один из основополагающих принципов оценки - принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности.

Таблица 35.

Выбор объектов-аналогов

Объект аналог	Объект анализа	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./кв.м.
Объект 1	Объект 1	5 600 000	2 800	2 000
Объект 2	Объект 2	7 000 000	4 510	1 552
Объект 3	Объект 3	25 000 000	10 000	2 500

Характеристики сопоставимых объектов представлены в табл. 36:

Таблица 36.

Сравнение Объектов анализа с Объектом оценки

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые участки
Источник информации	https://mospromzemlya.ru/zemli-promyshlennogo-naznacheniya/tehnopark-purshevo-zheleznodorozhnyj	https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_43.6_sot_promyshlennogo-naznacheniya_1901769414	https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/223012080/	
Общая площадь, кв.м.	2 800	4 510,0	10 000,0	6 594,0 6 001,0 524 +/- 8 4 938 +/- 24 5 039 +/- 25
Стоимость объекта, руб.	5 600 000	7 000 000	25 000 000	
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка руб./кв. м	2 000р.	1 552р.	2 500р.	
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободные земельные участки
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	
Условия финансирования	Оплата 100%	Оплата 100%	Оплата 100%	Оплата 100%
Месторасположение	Московская область, Балашихинский район, индустриальный парк "Пуршево"	Московская область, г.о. Щёлково	Московская область, Богородский г.о., г.Старая Купавна	Московская обл., Балашихинский район, индустриальный парк "Пуршево"
Направление	Носовихинское ш.	Щёлковское ш.	Горьковское ш.	Носовихинское ш.
Удалённость от МКАД, км.	15	11	22	17
Расположение относительно автомагистралей	не на первой линии	не на первой линии	на первой линии	не на первой линии
Целевое назначение*	для строительства производственных, складских и торговых объектов	для производственного центра	промышленное назначение	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые участки
Возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования	да	да	да	эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли на участке с кад.№ 50:15:0080703:162 расположена трансформаторная подстанция со столбами ЛЭП, которые используются в интересах всего технопарка «Пуршево»
Коммуникации	есть возможность подключения к электричеству	есть возможность подключения к электричеству	есть возможность подключения к электричеству	есть возможность подключения к электричеству

Источник: 1. www.asterra.ru.

*Примечание: Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

- 6) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
- 7) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
 - www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения, фермерское хозяйство, дачно-некоммерческое партнерство, инвестпроект;
 - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
- 8) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
- 9) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п
- 10) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Данные представленные в табл. 36 показывают, что при проведении настоящей оценки может потребоваться корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- расположение относительно автомагистралей (местоположение)
- площадь (физическая характеристика);
- на возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования.

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

В ходе анализа к ценам продаж были внесены корректировки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

В процессе корректировки вносились следующие поправки.

Корректировка на торг.

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

По данным аналитического портала statirelt.ru, существуют следующие диапазоны корректирующих коэффициентов на уторгование (табл.37):

Таблица 37.

Корректирующие коэффициенты на уторгование при продаже земельных участков с категорией земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки и земельных участков из земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения по состоянию на 01.10.2020 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82

Примечание:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli-2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

В расчётах Оценщик использовал минимальную скидку на торг в размере 6% (коэффициент 0,94) для земельных участков промышленного назначения, учитывая небольшую удалённость от МКАД, а также тот факт, что оцениваемые участки расположены в организованном индустриальном парке. Выбор диапазона для участков с категорией «земли промышленности» обусловлен тем, что местоположение в индустриальном парке предполагает с большей вероятностью использование оцениваемых участков именно в промышленных целях.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния расположения относительно автомагистралей на стоимость земельных участков под индустриальную застройку.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,13	1,36	1,25

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.220.

Учитывая тот факт, что аналог №3 расположен вдоль Горьковского ш. (на первой линии), Оценщик считает целесообразным использовать максимальное значение коэффициента 1,36 для расчёта корректировки на то, что оцениваемые участки расположены на удалении от автомагистралей:

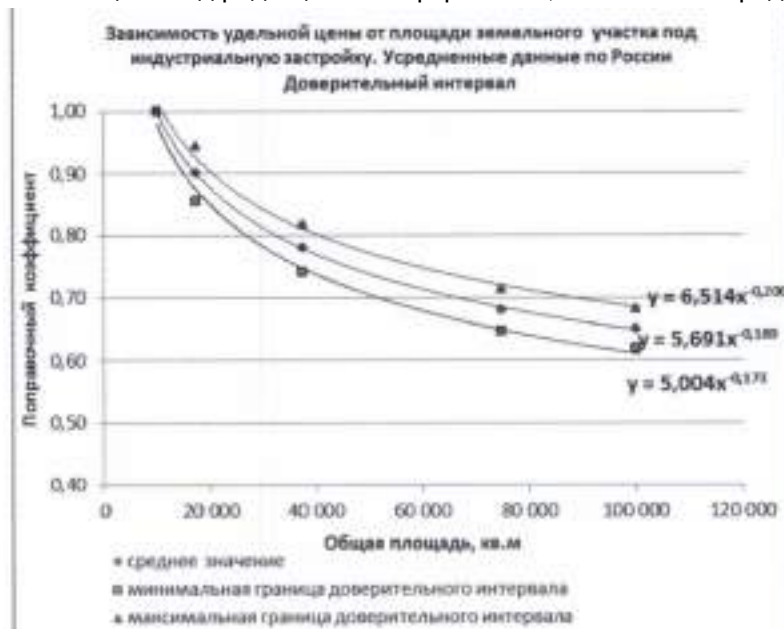
$$(1 / 1,36 - 1) * 100\% = -26\%.$$

Корректировка на площадь.

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.

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.



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.110.

Рассчитав значение функции $Y=5,691 \cdot X^{-0,189}$ для всех объектов, Оценщик провел корректировку на площадь как отношение значения данной функции для оцениваемого участка к значению данной функции для аналогов (табл.40).

Поправка на возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования.

Данная поправка применяется, так как на оцениваемом земельном участке с кадастровым номером 50:15:0080703:162 расположена трансформаторная подстанция со столбами ЛЭП, которые используются в интересах всего технопарка «Пуршево».

Согласно статье 23 Земельного Кодекса РФ в отношении земельных участков возможно установление сервитута (публичного или частного) - право ограниченного пользования земельным участком, принадлежащего собственнику.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ «Публичный сервитут устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний».

Основываясь на п. 2 ст. 23 ЗК РФ, можно констатировать, что у владельцев земельных участков технопарка «Пуршево», в интересах которых используется трансформаторная подстанция со столбами ЛЭП, есть право на установление публичного или частного сервитута на оцениваемый земельный участок, так как на нем находится трансформаторная подстанция со столбами ЛЭП.

Расчет корректировки (поправки) на наличие ограничений пользования оцениваемым земельным участком, вследствие расположения на нем вышеуказанных объектов (трансформаторная подстанция со столбами ЛЭП) в отсутствии точных данных о площади обременений, проведен согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.).

Расчет корректировки (поправки) на возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования представлен в табл. 39.

Таблица 39.

**Расчет корректировки (поправки) на фактическое использование
(в части возможности эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования)**

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий 0,00%	Умеренный 25,00%	Средний 50,00%	Повышенный 75,00%	Высокий 100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствия для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное.	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок.	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества.	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок.	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор.
Количество наблюдений	0	1	0	3	0
Взвешенный итог	0,00%	25,00%	0,00%	225,00%	0,00%
Итого	250,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	62,50%				

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таким образом, значение поправки на вид использования (в части разрешенного использования) для оцениваемого земельного участка составляет (минус) 62,50%.

После проведения корректировок по рассматриваемым ценообразующим факторам необходимо рассчитать параметр, обратный количеству внесенных корректировок по каждому аналогу (чем больше введено корректировок по аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Для учета данного фактора, Оценщик принял решение рассчитывать весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:

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

где

K_{vi} – весовой коэффициент для i-го аналога; Pr_i – количество корректировок.

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки при использовании сравнительного подхода представлен в табл. 40.

Таблица 40.

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Определение рыночной стоимости участка с кадастровой стоимостью: 50:15:0080703:50				
Общая площадь, кв.м.	2 800	4 510,0	10 000,0	6 594,0
Стоимость объекта, руб.	5 600 000	7 000 000	25 000 000	
Удельная стоимость, руб./кв. м	2 000	1 552	2 500	
Поправка на расположение относительно автомагистралей, %	0	0	-26	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 000	1 552	1 850	
Поправка на торг, %	-6,0	-6,0	-6,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 880	1 459	1 739	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Значение функции $Y=5,691 \cdot X^{-0,189}$	1,2696	1,1602	0,9981	1,0799
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,851	0,931	1,082	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 600	1 358	1 882	
Количество корректировок	2	2	3	
Весовой коэффициент	0,375	0,375	0,250	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				1 580
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				6594,0
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				10 419 000
Определение рыночной стоимости участка с кадастровой стоимостью: 50:15:0080703:51				
Общая площадь, кв.м.	2 800	4 510,0	10 000,0	6 001,0
Стоимость объекта, руб.	5 600 000	7 000 000	25 000 000	
Удельная стоимость, руб./кв. м	2 000	1 552	2 500	
Поправка на расположение относительно автомагистралей, %	0	0	-26	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 000	1 552	1 850	
Поправка на торг, %	-6,0	-6,0	-6,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 880	1 459	1 739	
Значение функции $Y=5,691 \cdot X^{-0,189}$	1,2696	1,1602	0,9981	1,0993
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,866	0,948	1,101	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 628	1 383	1 915	
Количество корректировок	2	2	3	
Весовой коэффициент	0,375	0,375	0,250	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				1 608
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				6001,0
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				9 650 000
Определение рыночной стоимости участка с кадастровой стоимостью: 50:15:0080703:162				
Общая площадь, кв.м.	2 800	4 510,0	10 000,0	524 +/-8
Стоимость объекта, руб.	5 600 000	7 000 000	25 000 000	
Удельная стоимость, руб./кв. м	2 000	1 552	2 500	
Поправка на расположение относительно автомагистралей, %	0	0	-26	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 000	1 552	1 850	
Поправка на торг, %	-6,0	-6,0	-6,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 880	1 459	1 739	
Возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования, %	-62,5	-62,5	-62,5	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	705	547	652	
Значение функции $Y=5,691 \cdot X^{-0,189}$	1,2696	1,1602	0,9981	1,7427
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,373	1,502	1,746	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	968	822	1 138	
Количество корректировок	2	2	3	
Весовой коэффициент	0,375	0,375	0,250	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				961
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				524,0

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				504 000
Определение рыночной стоимости участка с кадастровой стоимостью: 50:15:0080703:170				
Общая площадь, кв.м.	2 800	4 510,0	10 000,0	4 938 +/- 24
Стоимость объекта, руб.	5 600 000	7 000 000	25 000 000	
Удельная стоимость, руб./кв. м	2 000	1 552	2 500	
Поправка на расположение относительно автомагистралей, %	0	0	-26	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 000	1 552	1 850	
Поправка на торг, %	-6,0	-6,0	-6,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 880	1 459	1 739	
Значение функции $Y=5,691 \cdot X^{-0,189}$	1,2696	1,1602	0,9981	1,1405
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,898	0,983	1,143	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 688	1 434	1 988	
Количество корректировок	2	2	3	
Весовой коэффициент	0,375	0,375	0,250	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				1 668
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				4938,0
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				8 237 000
Определение рыночной стоимости участка с кадастровой стоимостью: 50:15:0080703:172				
Общая площадь, кв.м.	2 800	4 510,0	10 000,0	5 039 +/- 25
Стоимость объекта, руб.	5 600 000	7 000 000	25 000 000	
Удельная стоимость, руб./кв. м	2 000	1 552	2 500	
Поправка на расположение относительно автомагистралей, %	0	0	-26	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 000	1 552	1 850	
Поправка на торг, %	-6,0	-6,0	-6,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 880	1 459	1 739	
Значение функции $Y=5,691 \cdot X^{-0,189}$	1,2696	1,1602	0,9981	1,1362
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,895	0,979	1,138	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 683	1 428	1 979	
Количество корректировок	2	2	3	
Весовой коэффициент	0,375	0,375	0,250	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				1 661
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				5039,0
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				8 370 000

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. 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), 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 и округлений, составляет:

37 180 000

(Тридцать семь миллионов сто восемьдесят тысяч)
рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0080703:50	6 594,00	10 419 000
2	50:15:0080703:51	6 001,00	9 650 000
3	50:15:0080703:162	524 +/- 8	504 000
4	50:15:0080703:170	4 938 +/- 24	8 237 000
5	50:15:0080703:172	5 039 +/- 25	8 370 000

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:

37 180 000

(Тридцать семь миллионов сто восемьдесят тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0080703:50	6 594,00	10 419 000
2	50:15:0080703:51	6 001,00	9 650 000
3	50:15:0080703:162	524 +/- 8	504 000
4	50:15:0080703:170	4 938 +/- 24	8 237 000
5	50:15:0080703:172	5 039 +/- 25	8 370 000

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

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

2. Справочная литература

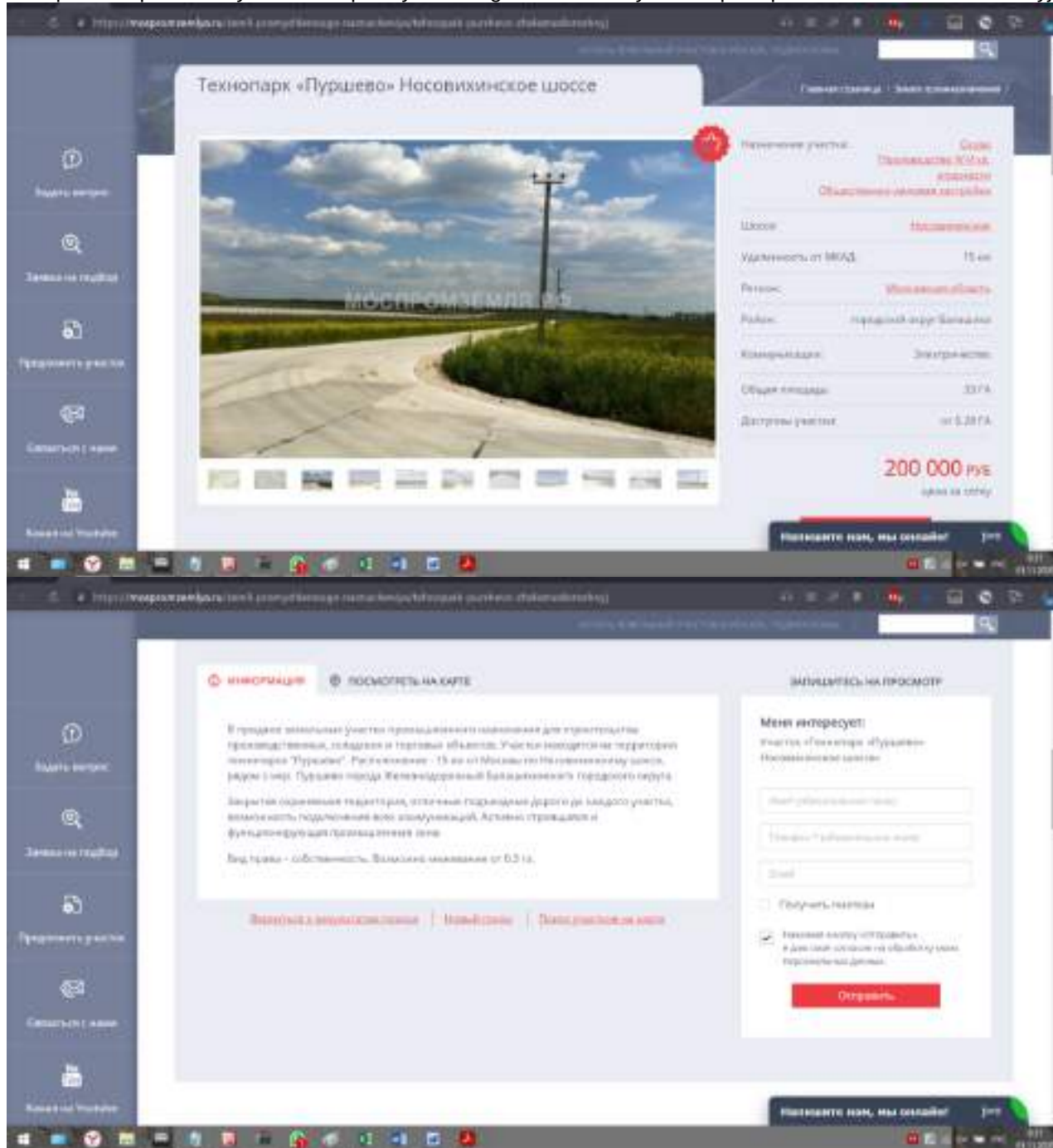
1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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://mospromzemlya.ru/zemli-promyshlennogo-naznacheniya/tehnopark-purshevo-zheleznodorozhnyj>

Примечание: по данным представителя продавца (тел.8(495)532-76-33), цена 200 000 руб./сот. соответствует участку 0,28 га. Приобретение участка с большей площадью возможно по сниженной цене.

2. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_45.1_sot._promnaznacheniya_1901769414

Участок 45.1 сот. (промназначения)

7 000 000 Р

8 915 333-25-33

Написать сообщение

Минимум: 10 кв. м, максимум: 10 кв. м

4 объявления по этому адресу

Подписаться на продавца

№ 1901769414, 3005 (+7)

avito.ru Все скидки на новостройки Москвы от 2.2 млн руб.

Участок 45.1 сот. (промназначения)

7 000 000 Р

8 915 333-25-33

Написать сообщение

Минимум: 10 кв. м, максимум: 10 кв. м

4 объявления по этому адресу

Подписаться на продавца

№ 1901769414, 3005 (+7)

avito.ru Все скидки на новостройки Москвы от 2.2 млн руб.

3. <https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/223012080/>

Участок, 1 га
Московская область, Богородский городской округ, Старая Купавна, М.7 Волга, 36-й км. На карте
→ Торковское шоссе, 22 км от МКАД

25 000 000 Р 25 000 000 RUB
+7 963 777-41-11
Позвоните, чтобы узнать подробности и увидеть объект
223012080

ID 2265424

1 га
Площадь

Земля промышленного назначения
Статус земли

Земельный участок 1 Га вдоль торковского шоссе, 200 м от электростанции.

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
+7 963 777-41-11
Позвоните, чтобы узнать подробности и увидеть объект

[Открыть сайт](#)

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость
[Отправить заявку](#)

Общая информация

Электростанция

Статус участка: Земля промышленного назначения

Площадь участка: 1 га

Посмотреть рядом | Информационная | Показать

Участок

4. <https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/232363085/>

Участок, 4,9 га

Мобильная область. Вокругарской городской округ, Обкомко от д. Ногинский, 6с7. На карте:

- Площадь: 30 га, на территории
- Кладовое здание, 27 кв.м. М/Д
- Кладовое здание, 27 кв.м. М/Д

71 200 000 Р

+7 983 666-54-16

+7 901 221-94-96

СМГ и объекты инфраструктуры

ОГРН

Бюджетное учреждение

Участок, 4,9 га

4,9 га

Земля промышленного назначения

Статус земли

В 305343. Предлагается земельный участок промышленного назначения площадью 4,9 га.

Участок находится на охраняемой территории с забором и ограждением территории промышленной зоны кор. лица с отдельным выездом на автодорогу Москва-Ногинск-Ногинск.

Также есть выезд на Ногинский шоссе.

В ближайшее время планируется для увеличения транспортной доступности участка - будет построена железная дорога от автодороги Москва-Ногинск-Ногинск, в районе поселка Обкомко - около 2 км. Будет 4 полосы движения. Будут выполнены раздельные полосы и дорожные знаки на обе стороны движения, работы светофора. Земля находится в собственности нашего кор. лица и в скором будущем участки размещения будут.

Документы на собственность на участок оформлены на ООО.

В участке оформлены инфраструктурные дороги также в собственности и дополнительный выезд на автодорогу Москва-Ногинск-Ногинск - сделаны - есть оформленные разрешения на проезд и эксплуатацию от Автодора.

Возможна аренда.

Земельный участок - есть возможность увеличения до 5 м/га, на участке можно иметь промышленные коммуникации (отопление, канализация).

Участок без ограничений по использованию - подходит для размещения промышленных, жилых зданий.

5. <https://www.cian.ru/sale/commercial/223780435/>

Коммерческая земля, 4 070,14 сот.
Московская область, Балашиха городской округ, Новый Милет село, 14 сотки

610 521 000 Р
150 000 руб. за сот.

Астерра
Агентство недвижимости
10 лет на рынке с 2002 года
Есть 67 объектов

+7 495 021-99-04
Позвоните, чтобы узнать все об объекте или
100% оригинал на руки за 10 минут

4070,14 сот. **Земли промышленности**
Открыть карту

Продается земельный участок общей площадью 40 701,4 кв. категория земель - земли населенных пунктов, ВРИ - ск, расположен в г.Балашиха, кадастровый 50:15 0071201:33. Участок находится в непосредственной близости от будущей скоростной дороги "Москва-Ногинск". Возможно изменение на нужды ВРИ. Идеально подходит для строительства производственно-складского комплекса или торговой застройки. Возможно увеличение площади до 64 га. Стоимость 150 000 руб. за 1 сотку.

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
+7 495 021-99-04
Позвоните, чтобы узнать все об объекте или 100% оригинал

Условия сделки			
Цена	610 521 000 Р	Налич	ИП
С/метр	1 500 Р за м²	Вид сделки	Свободная продажа

Московская область, Балашиха городской округ, Новый Милет село

The image displays three sequential screenshots of a real estate website, likely Avito, showing details for a commercial plot of 89.73 hectares in the Sverdlovsk region.

Top Screenshot: The main heading is "Коммерческая земля, 89,73 сот." (Commercial land, 89.73 hectares). Below it, a large photo shows a dirt road and greenery. To the right, a sidebar contains the price "25 000 000 ₽", contact information for "ГАРАНТ ПЛАС" (+7 916 917-75-82), and a logo. Below the main photo is a row of smaller thumbnail images.

Middle Screenshot: This screen provides a detailed description of the plot. It states the plot is located in the "Поселение" (Settlement) and is "Земли промышленности" (Industrial land). The description mentions the plot's location relative to the "Автомобильная дорога" (Automobile road) and "Железнодорожная линия" (Railway line). It also lists the plot's area, infrastructure, and other details.

Bottom Screenshot: This screen shows a map of the area, highlighting the plot's location. Below the map, there is a list of nearby properties, including "МКАД, 1440, 54" and "микрорайон Савино".

7. <https://www.cian.ru/sale/commercial/223780434/>

Коммерческая земля, 7 610,19 сот.

Московская область, Балашиха городской округ, Новый Милет село, 10 сот.

1 141 528 500 Р

130 000 Р за сот.

Сделки со строительными землями

УСН

ИП

Астерра

Агентство недвижимости

На рынке с 2002 года

Есть 67 объектов

+7 495 021-99-04

Посмотреть, сколько объектов опубликовано на ЦИАН. Мы работаем только честно



7610.19 сот, Земли промышленности

Открыть карту

История (1) Описание Новости Контактное лицо

Предлагается земельный участок общей площадью 74,3019га, категория земель - земли населенных пунктов, ВРИ - ск, расположен в г.о.Балашиха, кадастровый 50:15:0080601:22. Участок находится в непосредственной близости от будущей скоростной дороги "Москва-Ногинск". Возможно изменение на земельный ВРИ. Идеально подходит для строительства производственно-складского комплекса или торговой застройки. Стоимость 150 000 руб. за 1 сотку.

Наиболее важная информация находится у владельца объявления.

+7 495 021-99-04

Посмотреть, сколько объектов опубликовано на ЦИАН. Мы работаем только честно

Условия сделки

Цена	1 141 528 500 Р	Наличие	УСН
Сроки	1 300 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Посмотреть

Московская область, Балашиха городской округ, Новый Милет село

Получить радио Информационная Помощь

Открыть карту

8. <https://www.cian.ru/sale/commercial/225653292/>

The image shows a screenshot of a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for a commercial plot of 63.5 hectares in Balashikha, Moscow region. The price is 25,000,000 RUB. The listing includes an aerial photo of the plot, which is a large rectangular area with a blue roofed structure in the center. The text describes the plot as suitable for industrial and commercial buildings, with a road and utilities nearby. The contact information for the seller, ASTRA, is provided as +7 495 021-99-04.

Коммерческая земля, 63,5 сот.
 Московская область, Балашиха городской округ, Пуршево деревня, 1-й участок
 Новокосино - 25 мин. на транспорте
 Новокосинское шоссе, 18 км от МКАД

25 000 000 Р
 250 000 Р за сот.
 Ссылка на планировочный документ
 УСН

АСТРА
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2007 года
 1 шт. 67 объектов

+7 495 021-99-04
 Помогите, советом, помощью, информацией по ЦИАН и другим вопросам

63.5 сот.
 Площадь

Земли промышленности
 Категория

Земельный участок для промышленно-складского и торгового назначения. Цель индустриального парка "Пуршево" дать возможность компаниям уверенно развивать собственный бизнес на собственных земельных участках промышленного назначения. Наша компания предлагает подготовленные и готовые промышленные участки для строительства производственных, складских и торговых объектов. Каждый участок имеет возможность подключения к электричеству, дорожное полотно выполнено с использованием битум "ПЛА", что обеспечивает надежность эксплуатации дорог индустриального парка. Закрытый периметр обеспечивает сохранность Вашего бизнеса.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 495 021-99-04
 Помогите, советом, помощью, информацией по ЦИАН и другим вопросам

Условия сделки

Цена	25 000 000 Р	Валюты	УСН
Стоимость	3 938 47 руб/1	Тип сделки	Свободная продажа

9. <https://www.cian.ru/sale/commercial/238803430/>

Коммерческая земля, 25,5 сот.
 Московская область, Люберцы городской округ, Мотиково деревня, Полеводство
 Некрасова - 18 км, на транспортном
 Новопавловское шоссе, 13 км от МКАД - Спортивное шоссе, 13 км от МКАД

10 200 000 Р
 400 000 Р за сот.
 Сложить из нескольких участков
 УСН

Диагност
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2012 года
 Склад 17 объектов

+7 929 520-10-76
+7 495 505-15-11
 Поможем с документами, поможем с ипотекой на 100% (Материнский капитал можно)

Татьяна Шумкина
 Риэлтор

25,5 сот, Земли промышленности
 Площадь Категория

Предается земельный участок 25 соток в черте города Люберцы, район с д. Мотиково, пл. Крайнее, 13 км от МКАД. Спортивное-Новосельское шоссе.

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: производственная деятельность, склады.

Коммунальные не границе. На территории участка стоит вагончик. По периметру участка установлены блоки для заезда.

Удобная транспортная доступность. До метро Некрасова 18 минут транспортом.

Свободная продажа. 1 взрослый собственник. Возможен одобрить ипотечный кредит (сотрудникам со знанием бизнеса). Звоните.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

10 200 000 Р
 400 000 Р за сот.
 Сложить из нескольких участков
 На рынке с 2012 года
 Склад 17 объектов

+7 929 520-10-76
+7 495 505-15-11
 Поможем с документами, поможем с ипотекой на 100% (Материнский капитал можно)

Татьяна Шумкина
 Риэлтор

10. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._promnaznacheniya_2026675741

Участок 56 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Добавить карту · 37 фото в 13 04




Площадь: 56 сот.; Промышленность: 14 км

Московская область, г. Балашиха, промышленный парк Туриков
Новокиевское шоссе, 14 км

Скрыть карту



Продается земельный участок в Туриков (координаты: 55.721994, 38.038442), напротив строительного рынка. 56 сот. оцеплено и оформлено как участок. Есть подорожной от 46. Есть документы от ГУОИ МО, ПТО. Также есть разрешение на строительство от остальных участников. Реальным покупателям предлагаем скидку и дарим проект на оцеп в подарок. Участок продаётся целиком, частями не продаём

Помогите нам

Цена: - 19 000 000 Р

Кредит наличными под залог
Оформить в Туриков · Подробнее

8 991 206-66-40

Написать сообщение

История
Частное лицо
На Авито с 07 августа 2026
Закреплено в официальном

Телефонный пользователь
Подписаться на продавца

№ 2026675741 · 88 (+42)

Элитный дом «Создателя» от RBI

Купить промышленную землю

Демонтажная Компания Александр ГРАДЪ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(ИДН ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
24.10.2020	№ 99/2020/355785650		
Кадастровый номер:		50:15:0080703:50	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0080703	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Балашихинский район	
Площадь:		6594 +/- 28 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		17074833,3	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0080703:32	
Кадастровые номера образованных 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.

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(ИДН ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
24.10.2020	№ 99/2020/355785650		
Кадастровый номер:		50:15:0080703:50	
Категория земель:		Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли	
Сведения о кадастровом инженере:		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, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, 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 межевания территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(лист объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
24.10.2020 № 99/2020/355785650		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		50:15:0080703:50
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 находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного 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 записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаинтересованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий». 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		
полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
М.П.		

Раздел II

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(лист объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
24.10.2020 № 99/2020/355785650		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		50:15:0080703:50
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" (под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Релар-Эссет Менеджмент")	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0080703:50-50/015/2019-7 от 15.11.2019	
Ограниченное право и обременение объекта недвижимости:		
3. 3.1.1.	вид: Доверительное управление, Доверительное управление дата государственной регистрации: 15.11.2019 номер государственной регистрации: 50:15:0080703:50-50/015/2019-9 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: с 15.11.2019 по 30.11.2025 лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Релар-Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153 основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельных участков от 05.01.2015	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заключенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о прекращении и отмене регистрации ограниченного 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:	данные отсутствуют	
9. Правонарушения и сведения о наличии установленных, но не рассмотренных жалоб в отношении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, связанных с отнесением 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 невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.10.2020 № 99/2020/355785650				
Кадастровый номер:			50:15:0080703:50	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов: _____
24.10.2020	№ 99/2020/355785650		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0080703:50	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных 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	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
24.10.2020	№ 99/2020/355785650		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0080703:50	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	464006.08	2222625.95	данные отсутствуют	0.1
2	463998.74	2222725.68	данные отсутствуют	0.1
3	463936.87	2222721.35	данные отсутствуют	0.1
4	463936.39	2222621.07	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 23.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
23.10.2020	№ 99/2020/355721003		
Кадастровый номер:		50:15:0080703:51	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0080703	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Балашихинский район	
Площадь:		6001 +/- 27 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		15534188,6	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0080703:32	
Кадастровые номера образованных 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.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
23.10.2020	№ 99/2020/355721003		
Кадастровый номер:		50:15:0080703:51	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли	
Сведения о кадастровом инженере:		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, охотничьих угодий, лесничеств, 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 межевания территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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 находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного 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 записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незашифрованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий». 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

M.I.L.

1. Преобладающие (преобладающие):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" (п/у) управления Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Молдовазонт"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50/15-0080703-51-50/015/2019-9 от 19.11.2019
Ограничение прав в обращении объекта недвижимости:	Доверительное управление, Доверительное управление
вид:	19.11.2019
дата государственной регистрации:	50-15-0080703-51-50/015/2019-9
номер государственной регистрации:	во 30.11.2025
3. 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав в обращении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Молдовазонт", ИНН: 7718784153
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав в обращении объекта недвижимости:	Составлено о расторжении договора №ТТС-53 купли-продажи земельного участка от 10.09.2019 г. от 31.10.2019; Договор купли-продажи земельных участков от 30.01.2015
основание государственной регистрации:	во зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5. Заявления в суд об истребовании права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании и исполнении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о недвижимости государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Проверки наличия и сведений о наличии востановления, (но не рассмотрение) заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, сделки 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 невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
--	--

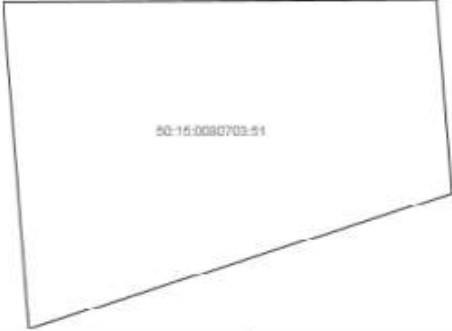
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355721003			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:51		

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355721003			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:51	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных 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	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355721003			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:51	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	463936.39	2222621.07	данные отсутствуют	0.1
2	463936.87	2222721.35	данные отсутствуют	0.1
3	463892.49	2222724.88	данные отсутствуют	0.1
4	463861.12	2222627.06	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 23.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(лист объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер кадастрового квартала:		50:15:0080703		
Дата присвоения кадастрового номера:		15.06.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Московская область, г Балашиха		
Площадь:		524 +/- 8 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		2790451.96		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0080703:148		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:				
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициала, фамилия
		М.П.		

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
(лист объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Категория земель:		Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:		Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли		
Сведения о кадастровом инженере:		Манджиева Мария Александровна №77-15-98, ООО 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, игровой зоны:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих 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 межевания территории:		данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициала, фамилия
		М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.10.2020 № 99/2020/355608717	
Кадастровый номер:	50:15:0080703:162
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 находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного 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 записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.10.2020 № 99/2020/355608717	
Кадастровый номер: 50:15:0080703:162	
1. Правообладатель (правообладатели):	3.1. 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:	3.1. Договор собственности, № 50:15:0080703:162-50:015/2018-2 от 15.06.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, весь объект
дата государственной регистрации:	15.06.2018
номер государственной регистрации:	50:15:0080703:162-50:015/2018-1
3. 3.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.06.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" от 06.12.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленное в судебном порядке право 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. Правомогутеля и сведения о наличии поступивших, 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. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(над объектом недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(наз. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных 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	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(наз. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	464603.49	2222590.81	данные отсутствуют	0.1
2	464620.3	2222602.1	данные отсутствуют	0.1
3	464614.13	2222605.73	данные отсутствуют	0.1
4	464593.51	2222617.33	данные отсутствуют	0.1
5	464582.65	2222597.39	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:15:0080703:162/1</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:15:0080703:162/2</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>50:15:0080703:162/3</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>50:15:0080703:162/4</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(лист объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717		
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	47	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.913, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ № 160 от 24.02.2009
2	258	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.934, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ № 160 от 24.02.2009
3	24	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.937, Приказ "Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства" №267 № 267 от 03.06.2011
4	122	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.938, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ № 160 от 24.02.2009

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(лист объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона № _____

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	464620.3	2222602.1	данные отсутствуют	0.1
3	464614.13	2222605.73	данные отсутствуют	0.1
6	464604.89	2222594.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	464604.29	2222594.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	464602.12	2222594.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	464599.25	2222595.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	464598.71	2222595.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	464598.49	2222596.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	464598.27	2222597.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	464598.29	2222597.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	464598.41	2222598.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	464598.86	2222598.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	464599.25	2222599.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	464600.13	2222598.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	464601.02	2222598.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	464600.32	2222597.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(ИЛЛ. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	464602.54	2222596.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	464604.44	2222596.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	464604.66	2222596.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	464605.01	2222596.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	464606.64	2222597.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	464609.75	2222598.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	464610.37	2222598.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	464612.51	2222600.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	464612.66	2222600.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	464614.64	2222601.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	464617.08	2222604	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	464618.89	2222602.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	464615.81	2222600.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	464615.64	2222600.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	464613.65	2222599.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	464611.58	2222597.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	464610.82	2222596.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(ИЛЛ. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
37	464610.67	2222596.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	464607.4	2222595.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	464605.62	2222594.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	464608.51	2222594.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	464597.27	2222602.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	464599.54	2222605.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	464598.91	2222605.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	464598.04	2222606.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	464598.61	2222607.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	464598.73	2222607.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	464596.86	2222609.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	464596.71	2222609.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	464595.11	2222607.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	464592.84	2222605.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	464591.84	2222604.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	464591.82	2222604.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	464592.24	2222602.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(ИДЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
54	464594.92	2222600.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	464595.23	2222599.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	464595.27	2222599.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	464595.21	2222599.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	464595.05	2222598.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	464594.38	2222597.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	464593.74	2222597.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	464593.1	2222597.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	464590.73	2222596.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	464588.68	2222595.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	464585.76	2222596.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	464590.06	2222598.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	464592.3	2222598.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	464592.65	2222599.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	464592.94	2222599.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	464593.09	2222599.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	464590.67	2222601.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(ИДЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
71	464590.4	2222602.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	464589.79	2222604.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	464589.89	2222604.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	464590.07	2222605.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	464591.4	2222607.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	464593.78	2222609.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	464595.74	2222611.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	464596.32	2222611.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	464596.86	2222611.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	464597.66	2222611.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	464600.41	2222608.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	464600.61	2222608.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	464600.75	2222608.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	464600.75	2222607.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	464601.4	2222607.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	464603.05	2222610.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	464603.57	2222610.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
88	464603.96	2222611.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	464602.67	2222591.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	464602.63	2222591.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	464600.73	2222591.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	464600.76	2222591.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	464601.37	2222594.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	464599.53	2222594.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	464596.5	2222596.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	464596.28	2222597.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	464596.26	2222597.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	464596.32	2222598.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	464596.45	2222599.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	464597.12	2222600.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	464598	2222600.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	464598.87	2222599.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	464598.3	2222598.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	464598.27	2222598	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
105	464600.43	2222596.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	464602.66	2222595.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	464603.27	2222594.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	464603.46	2222594.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	464614.3	2222598.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	464613.91	2222597.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	464614.1	2222598.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	464605.14	2222591.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	464604.53	2222592.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	464604.23	2222593.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	464604.01	2222595.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	464604.24	2222596.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
117	464604.51	2222596.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
118	464605.98	2222598.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	464606.3	2222599	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	464606.59	2222599.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
121	464606.81	2222601.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(лист объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
122	464605.17	2222602.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	464603.53	2222603.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	464603.29	2222603.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	464602.41	2222603.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	464601.53	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	464602.21	2222605.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	464602.54	2222605.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	464597.17	2222608.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	464596.84	2222609.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	464596.01	2222609.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	464595.19	2222608.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	464593.34	2222606.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	464591.67	2222604.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	464591.62	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
136	464591.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	464591.95	2222602.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	464593.39	2222601.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(лист объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
139	464596.3	2222598.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	464596.89	2222599.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	464597.28	2222600.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	464598.16	2222599.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	464599.04	2222599.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	464598.63	2222598.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	464597.44	2222596.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	464596.8	2222596.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	464595.92	2222596.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	464595.3	2222596.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	464592.06	2222599.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	464590.63	2222601.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	464590.11	2222601.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
152	464589.7	2222603.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
153	464589.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	464589.64	2222604.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	464589.78	2222605.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
156	464590.12	2222605.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	464591.87	2222607.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	464593.77	2222609.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	464594.78	2222610.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	464595.19	2222611.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
161	464595.7	2222611.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
162	464597.14	2222611.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
163	464597.78	2222610.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
164	464598.22	2222610.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	464603.57	2222607.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
166	464608.05	2222605.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
167	464611.03	2222604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
168	464619.27	2222601.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
169	464619.61	2222601.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
170	464617.44	2222600.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
171	464610.42	2222602.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
172	464607.71	2222603.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
173	464608.05	2222602.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
174	464608.59	2222602.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
175	464608.86	2222601.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
176	464608.52	2222599.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
177	464608.14	2222598.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
178	464607.66	2222597.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
179	464606.18	2222595.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
180	464606.03	2222594.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
181	464606.19	2222593.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
182	464606.84	2222593.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	464620.3	2222602.1	данные отсутствуют	0.1
3	464614.13	2222605.73	данные отсутствуют	0.1
6	464604.89	2222594.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	464604.29	2222594.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	464602.12	2222594.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	464599.25	2222595.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	464598.71	2222595.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	464598.49	2222596.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	464598.27	2222597.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	464598.29	2222597.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	464598.41	2222598.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	464598.86	2222598.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	464599.25	2222599.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	464600.13	2222598.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	464601.02	2222598.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	464600.32	2222597.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	464602.54	2222596.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	464604.44	2222596.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	464604.66	2222596.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	464605.01	2222596.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	464606.64	2222597.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	464609.75	2222598.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	464610.37	2222598.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	464612.51	2222600.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	464612.66	2222600.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	464614.64	2222601.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	464617.08	2222604	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	464618.89	2222602.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	464615.81	2222600.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	464615.64	2222600.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	464613.65	2222599.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	464611.58	2222597.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	464610.82	2222596.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
23.10.2020		№ 99/2020/355608717		
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
37	464610.67	2222596.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	464607.4	2222595.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	464605.62	2222594.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	464608.51	2222594.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	464597.27	2222602.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	464599.54	2222605.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	464598.91	2222605.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	464598.04	2222606.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	464598.61	2222607.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	464598.73	2222607.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	464596.86	2222609.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	464596.71	2222609.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	464595.11	2222607.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	464592.84	2222605.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	464591.84	2222604.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	464591.82	2222604.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	464592.24	2222602.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
23.10.2020		№ 99/2020/355608717		
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
54	464594.92	2222600.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	464595.23	2222599.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	464595.27	2222599.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	464595.21	2222599.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	464595.05	2222598.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	464594.38	2222597.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	464593.74	2222597.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	464593.1	2222597.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	464590.73	2222596.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	464588.68	2222595.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	464585.76	2222596.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	464590.06	2222598.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	464592.3	2222598.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	464592.65	2222599.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	464592.94	2222599.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	464593.09	2222599.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	464590.67	2222601.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
71	464590.4	2222602.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	464589.79	2222604.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	464589.89	2222604.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	464590.07	2222605.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	464591.4	2222607.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	464593.78	2222609.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	464595.74	2222611.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	464596.32	2222611.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	464596.86	2222611.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	464597.66	2222611.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	464600.41	2222608.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	464600.61	2222608.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	464600.75	2222608.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	464600.75	2222607.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	464601.4	2222607.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	464603.05	2222610.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	464603.57	2222610.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
88	464603.96	2222611.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	464602.67	2222591.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	464602.63	2222591.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	464600.73	2222591.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	464600.76	2222591.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	464601.37	2222594.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	464599.53	2222594.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	464596.5	2222596.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	464596.28	2222597.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	464596.26	2222597.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	464596.32	2222598.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	464596.45	2222599.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	464597.12	2222600.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	464598	2222600.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	464598.87	2222599.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	464598.3	2222598.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	464598.27	2222598	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
105	464600.43	2222596.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	464602.66	2222595.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	464603.27	2222594.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	464603.46	2222594.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	464614.3	2222598.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	464613.91	2222597.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	464614.1	2222598.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	464605.14	2222591.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	464604.53	2222592.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	464604.23	2222593.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	464604.01	2222595.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	464604.24	2222596.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
117	464604.51	2222596.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
118	464605.98	2222598.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	464606.3	2222599	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	464606.59	2222599.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
121	464606.81	2222601.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
122	464605.17	2222602.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	464603.53	2222603.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	464603.29	2222603.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	464602.41	2222603.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	464601.53	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	464602.21	2222605.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	464602.54	2222605.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	464597.17	2222608.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	464596.84	2222609.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	464596.01	2222609.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	464595.19	2222608.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	464593.34	2222606.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	464591.67	2222604.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	464591.62	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
136	464591.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	464591.95	2222602.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	464593.39	2222601.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
139	464596.3	2222598.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	464596.89	2222599.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	464597.28	2222600.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	464598.16	2222599.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	464599.04	2222599.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	464598.63	2222598.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	464597.44	2222596.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	464596.8	2222596.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	464595.92	2222596.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	464595.3	2222596.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	464592.06	2222599.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	464590.63	2222601.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	464590.11	2222601.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
152	464589.7	2222603.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
153	464589.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	464589.64	2222604.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	464589.78	2222605.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
156	464590.12	2222605.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	464591.87	2222607.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	464593.77	2222609.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	464594.78	2222610.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	464595.19	2222611.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
161	464595.7	2222611.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
162	464597.14	2222611.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
163	464597.78	2222610.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
164	464598.22	2222610.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	464603.57	2222607.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
166	464608.05	2222605.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
167	464611.03	2222604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
168	464619.27	2222601.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
169	464619.61	2222601.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
170	464617.44	2222600.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
171	464610.42	2222602.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
172	464607.71	2222603.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(ИЛЛ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
173	464608.05	2222602.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
174	464608.59	2222602.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
175	464608.86	2222601.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
176	464608.52	2222599.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
177	464608.14	2222598.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
178	464607.66	2222597.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
179	464606.18	2222595.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
180	464606.03	2222594.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
181	464606.19	2222593.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
182	464606.84	2222593.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(ИЛЛ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	464620.3	2222602.1	данные отсутствуют	0.1
3	464614.13	2222605.73	данные отсутствуют	0.1
6	464604.89	2222594.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	464604.29	2222594.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	464602.12	2222594.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	464599.25	2222595.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	464598.71	2222595.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	464598.49	2222596.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	464598.27	2222597.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	464598.29	2222597.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	464598.41	2222598.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	464598.86	2222598.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	464599.25	2222599.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	464600.13	2222598.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	464601.02	2222598.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	464600.32	2222597.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	464602.54	2222596.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	464604.44	2222596.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	464604.66	2222596.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	464605.01	2222596.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	464606.64	2222597.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	464609.75	2222598.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	464610.37	2222598.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	464612.51	2222600.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	464612.66	2222600.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	464614.64	2222601.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	464617.08	2222604	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	464618.89	2222602.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	464615.81	2222600.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	464615.64	2222600.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	464613.65	2222599.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	464611.58	2222597.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	464610.82	2222596.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
37	464610.67	2222596.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	464607.4	2222595.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	464605.62	2222594.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	464608.51	2222594.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	464597.27	2222602.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	464599.54	2222605.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	464598.91	2222605.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	464598.04	2222606.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	464598.61	2222607.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	464598.73	2222607.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	464596.86	2222609.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	464596.71	2222609.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	464595.11	2222607.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	464592.84	2222605.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	464591.84	2222604.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	464591.82	2222604.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	464592.24	2222602.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
54	464594.92	2222600.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	464595.23	2222599.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	464595.27	2222599.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	464595.21	2222599.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	464595.05	2222598.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	464594.38	2222597.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	464593.74	2222597.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	464593.1	2222597.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	464590.73	2222596.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	464588.68	2222595.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	464585.76	2222596.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	464590.06	2222598.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	464592.3	2222598.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	464592.65	2222599.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	464592.94	2222599.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	464593.09	2222599.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	464590.67	2222601.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
71	464590.4	2222602.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	464589.79	2222604.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	464589.89	2222604.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	464590.07	2222605.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	464591.4	2222607.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	464593.78	2222609.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	464595.74	2222611.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	464596.32	2222611.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	464596.86	2222611.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	464597.66	2222611.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	464600.41	2222608.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	464600.61	2222608.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	464600.75	2222608.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	464600.75	2222607.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	464601.4	2222607.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	464603.05	2222610.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	464603.57	2222610.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
88	464603.96	2222611.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	464602.67	2222591.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	464602.63	2222591.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	464600.73	2222591.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	464600.76	2222591.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	464601.37	2222594.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	464599.53	2222594.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	464596.5	2222596.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	464596.28	2222597.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	464596.26	2222597.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	464596.32	2222598.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	464596.45	2222599.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	464597.12	2222600.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	464598	2222600.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	464598.87	2222599.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	464598.3	2222598.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	464598.27	2222598	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
105	464600.43	2222596.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	464602.66	2222595.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	464603.27	2222594.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	464603.46	2222594.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	464614.3	2222598.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	464613.91	2222597.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	464614.1	2222598.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	464605.14	2222591.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	464604.53	2222592.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	464604.23	2222593.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	464604.01	2222595.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	464604.24	2222596.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
117	464604.51	2222596.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
118	464605.98	2222598.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	464606.3	2222599	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	464606.59	2222599.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
121	464606.81	2222601.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
122	464605.17	2222602.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	464603.53	2222603.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	464603.29	2222603.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	464602.41	2222603.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	464601.53	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	464602.21	2222605.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	464602.54	2222605.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	464597.17	2222608.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	464596.84	2222609.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	464596.01	2222609.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	464595.19	2222608.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	464593.34	2222606.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	464591.67	2222604.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	464591.62	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
136	464591.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	464591.95	2222602.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	464593.39	2222601.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
139	464596.3	2222598.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	464596.89	2222599.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	464597.28	2222600.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	464598.16	2222599.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	464599.04	2222599.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	464598.63	2222598.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	464597.44	2222596.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	464596.8	2222596.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	464595.92	2222596.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	464595.3	2222596.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	464592.06	2222599.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	464590.63	2222601.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	464590.11	2222601.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
152	464589.7	2222603.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
153	464589.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	464589.64	2222604.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	464589.78	2222605.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Номер точки	Координаты, м X Y		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
156	464590.12	2222605.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	464591.87	2222607.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	464593.77	2222609.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	464594.78	2222610.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	464595.19	2222611.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
161	464595.7	2222611.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
162	464597.14	2222611.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
163	464597.78	2222610.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
164	464598.22	2222610.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	464603.57	2222607.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
166	464608.05	2222605.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
167	464611.03	2222604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
168	464619.27	2222601.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
169	464619.61	2222601.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
170	464617.44	2222600.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
171	464610.42	2222602.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
172	464607.71	2222603.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Номер точки	Координаты, м X Y		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
173	464608.05	2222602.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
174	464608.59	2222602.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
175	464608.86	2222601.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
176	464608.52	2222599.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
177	464608.14	2222598.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
178	464607.66	2222597.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
179	464606.18	2222595.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
180	464606.03	2222594.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
181	464606.19	2222593.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
182	464606.84	2222593.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	464620.3	2222602.1	данные отсутствуют	0.1
3	464614.13	2222605.73	данные отсутствуют	0.1
6	464604.89	2222594.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	464604.29	2222594.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	464602.12	2222594.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	464599.25	2222595.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	464598.71	2222595.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	464598.49	2222596.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	464598.27	2222597.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	464598.29	2222597.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	464598.41	2222598.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	464598.86	2222598.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	464599.25	2222599.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	464600.13	2222598.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	464601.02	2222598.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	464600.32	2222597.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	464602.54	2222596.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	464604.44	2222596.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	464604.66	2222596.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	464605.01	2222596.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	464606.64	2222597.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	464609.75	2222598.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	464610.37	2222598.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	464612.51	2222600.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	464612.66	2222600.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	464614.64	2222601.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	464617.08	2222604	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	464618.89	2222602.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	464615.81	2222600.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	464615.64	2222600.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	464613.65	2222599.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	464611.58	2222597.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	464610.82	2222596.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(лист объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
37	464610.67	2222596.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	464607.4	2222595.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	464605.62	2222594.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	464608.51	2222594.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	464597.27	2222602.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	464599.54	2222605.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	464598.91	2222605.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	464598.04	2222606.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	464598.61	2222607.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	464598.73	2222607.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	464596.86	2222609.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	464596.71	2222609.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	464595.11	2222607.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	464592.84	2222605.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	464591.84	2222604.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	464591.82	2222604.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	464592.24	2222602.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(лист объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
54	464594.92	2222600.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	464595.23	2222599.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	464595.27	2222599.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	464595.21	2222599.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	464595.05	2222598.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	464594.38	2222597.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	464593.74	2222597.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	464593.1	2222597.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	464590.73	2222596.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	464588.68	2222595.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	464585.76	2222596.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	464590.06	2222598.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	464592.3	2222598.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	464592.65	2222599.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	464592.94	2222599.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	464593.09	2222599.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	464590.67	2222601.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
71	464590.4	2222602.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	464589.79	2222604.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	464589.89	2222604.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	464590.07	2222605.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	464591.4	2222607.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	464593.78	2222609.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	464595.74	2222611.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	464596.32	2222611.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	464596.86	2222611.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	464597.66	2222611.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	464600.41	2222608.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	464600.61	2222608.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	464600.75	2222608.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	464600.75	2222607.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	464601.4	2222607.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	464603.05	2222610.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	464603.57	2222610.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
88	464603.96	2222611.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	464602.67	2222591.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	464602.63	2222591.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	464600.73	2222591.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	464600.76	2222591.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	464601.37	2222594.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	464599.53	2222594.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	464596.5	2222596.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	464596.28	2222597.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	464596.26	2222597.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	464596.32	2222598.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	464596.45	2222599.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	464597.12	2222600.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	464598	2222600.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	464598.87	2222599.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	464598.3	2222598.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	464598.27	2222598	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
105	464600.43	2222596.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	464602.66	2222595.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	464603.27	2222594.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	464603.46	2222594.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	464614.3	2222598.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	464613.91	2222597.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	464614.1	2222598.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	464605.14	2222591.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	464604.53	2222592.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	464604.23	2222593.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	464604.01	2222595.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	464604.24	2222596.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
117	464604.51	2222596.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
118	464605.98	2222598.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	464606.3	2222599	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	464606.59	2222599.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
121	464606.81	2222601.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
122	464605.17	2222602.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	464603.53	2222603.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	464603.29	2222603.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	464602.41	2222603.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	464601.53	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	464602.21	2222605.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	464602.54	2222605.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	464597.17	2222608.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	464596.84	2222609.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	464596.01	2222609.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	464595.19	2222608.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	464593.34	2222606.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	464591.67	2222604.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	464591.62	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
136	464591.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	464591.95	2222602.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	464593.39	2222601.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(ИМЛ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
139	464596.3	2222598.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	464596.89	2222599.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	464597.28	2222600.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	464598.16	2222599.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	464599.04	2222599.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	464598.63	2222598.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	464597.44	2222596.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	464596.8	2222596.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	464595.92	2222596.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	464595.3	2222596.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	464592.06	2222599.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	464590.63	2222601.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	464590.11	2222601.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
152	464589.7	2222603.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
153	464589.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	464589.64	2222604.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	464589.78	2222605.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(ИМЛ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
156	464590.12	2222605.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	464591.87	2222607.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	464593.77	2222609.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	464594.78	2222610.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	464595.19	2222611.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
161	464595.7	2222611.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
162	464597.14	2222611.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
163	464597.78	2222610.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
164	464598.22	2222610.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	464603.57	2222607.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
166	464608.05	2222605.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
167	464611.03	2222604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
168	464619.27	2222601.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
169	464619.61	2222601.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
170	464617.44	2222600.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
171	464610.42	2222602.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
172	464607.71	2222603.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
173	464608.05	2222602.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
174	464608.59	2222602.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
175	464608.86	2222601.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
176	464608.52	2222599.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
177	464608.14	2222598.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
178	464607.66	2222597.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
179	464606.18	2222595.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
180	464606.03	2222594.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
181	464606.19	2222593.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
182	464606.84	2222593.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.10.2020	№ 99/2020/356020007			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:170	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0080703
Дата присвоения кадастрового номера:	14.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г Балашиха
Площадь:	4938 +/- 24 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	26296282.02
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0080703:52
Кадастровые номера образованных 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.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего листов выписки: _____
24.10.2020 № 99/2020/356020007		
Кадастровый номер:		50:15:0080703:170
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, социальных объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли	
Сведения о кадастровом инвентаре:	Москва/п/н Энергия/Отечества/8869-10-22	
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 жилищной зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, внутренней зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих 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 межгосударственной территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего листов выписки: _____
24.10.2020 № 99/2020/356020007		
Кадастровый номер:		50:15:0080703:170
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 находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного 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 записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». 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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
		Всего разделов: _____
24.10.2020 № 99/2020/356020007		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0080703:170
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. Собственность, № 50:15:0080703:170-50/048/2019-1 от 04.02.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	04.02.2019
	номер государственной регистрации:	50:15:0080703:170-50/015/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.10.2015 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" от 06.12.2011
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении 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.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, 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.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения 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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов: _____
24.10.2020 № 99/2020/356020007		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:170	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов: _____
24.10.2020 № 99/2020/356020007		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:170	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных 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	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.10.2020	№ 99/2020/356020007			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:170	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	463861.12	2222627.06	Закрепление отсутствует	0.1
2	463892.49	2222724.88	Закрепление отсутствует	0.1
3	463862.57	2222742.85	Закрепление отсутствует	0.1
4	463855.14	2222730.7	Закрепление отсутствует	0.1
5	463841.16	2222709.72	Закрепление отсутствует	0.1
6	463826.31	2222689.4	Закрепление отсутствует	0.1
7	463811.2	2222669.24	Закрепление отсутствует	0.1
8	463806.03	2222663.28	Закрепление отсутствует	0.1
9	463804.26	2222661.24	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 23.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355579293			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:172	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0080703
Дата присвоения кадастрового номера:	14.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г Балашиха
Площадь:	5039 +/- 25 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	26834136.31
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0080703:54
Кадастровые номера образованных 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.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355579293			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:172	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли		
Сведения о кадастровом инженере:	Мосягина Екатерина Олеговна №69-10-22		
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, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих 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 межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355579293			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:172	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии у него и (или) заключенных договоров, предусматривающих предоставление в соответствии с положениями законодательства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления земельных участков 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 установлении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус "Актуальные (неэксплуатационные)". Право (отрапичное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». 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:	Мондрова Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.10.2020 № 99/2020/355579293	
Кадастровый номер: 50:15:0080703:172	
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. Собственность, № 50:15:0080703:172-50/048/2019-1 от 04.02.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	04.02.2019
номер государственной регистрации:	50:15:0080703:172-50/015/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.10.2015 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" от 06.12.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении 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. Правовпритязания и сведения о наличии поступивших, 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. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения 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:	

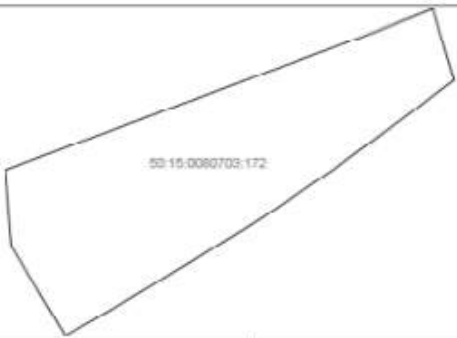
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(или объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355579293			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:172	

План (чертеж, схема) земельного участка

			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(или объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355579293			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:172	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных 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	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

14	14	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
----	----	---	-----------------------	-----------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: _____
<u>23.10.2020</u> № <u>99/2020/355579293</u>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<u>50:15:0080703:172</u>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	463920.6	2222742.71	Закрепление отсутствует	0.1
2	463966.59	2222865.44	Закрепление отсутствует	0.1
3	463946.48	2222871.51	Закрепление отсутствует	0.1
4	463943.25	2222867.18	Закрепление отсутствует	0.1
5	463939.72	2222862.48	Закрепление отсутствует	0.1
6	463935.62	2222857.07	Закрепление отсутствует	0.1
7	463934.49	2222855.53	Закрепление отсутствует	0.1
8	463929.32	2222848.48	Закрепление отсутствует	0.1
9	463920.76	2222836.87	Закрепление отсутствует	0.1
10	463906.77	2222816.39	Закрепление отсутствует	0.1
11	463893.75	2222795.21	Закрепление отсутствует	0.1
12	463880.85	2222773.84	Закрепление отсутствует	0.1
13	463872.84	2222760.01	Закрепление отсутствует	0.1
14	463898.76	2222744.44	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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 причинения 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 третьи 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 Полис оформлен: 06.12.2019 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций» Генеральный директор  Р.С.Луценко
--	---



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

**Булавка
Валерий Михайлович**

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРИОДИЧНОСТИ

III 961691

Electromagnetic Interference and Compatibility

Булмаке
Баллемо джамиевуну

Тум. 110 см(а) с 10-августа 2011 г. по 26-апреля 2012 г.

поименно) подкрепил инициативу председателя И (на заседании)

Российской Империи

прогнозы при анализе тенденций

Внебуквенное по сечению значимое, сеченная

"(содержит) значительные нарушения"

Государственный аттестационный комитет решением от 16.09.2012 г.
Без обжал.

Владимир Владимирович

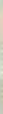
ведущий профессор кафедры педагогики деятельности в сфере

стационарные (буквенные)

SECRET

[Handwritten signature]

Maria 1872



2017-2018

Датум является государственным документом
о профессиональном образовании

Диплом дано особом наредбом министарства
профес. научног и уметничког делатности

Регистрационный номер 2315





СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2000SB40R1200

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Булавка Валерий Михайлович****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,035%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2020 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» мая 2020 г.	по «23» мая 2021 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:**Страховое акционерное общество «ВСК»**

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

/А.Н. Мочалова/

М.П. 47

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
135 (Сто тридцать пять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.