

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-127

от 02 февраля 2021 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»**

Заказчик:

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»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»

Цели и задачи оценки:

Определение справедливой стоимости объектов оценки

Дата проведения оценки:

02 февраля 2021 г.

Дата составления отчета:

02 февраля 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке.....	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	20
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	29
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	29
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	30
3.1. Общие положения	30
3.2. Анализ рынка недвижимости	30
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	30
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	50
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	52
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	55
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	74
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	76
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	76
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	78
5.1. Общие положения	78
5.2. Общие понятия оценки	78
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	78
5.4. Выбор подходов и методов оценки	85
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	87
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	87
6.1.1 Общие положения	87
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	106
6.3. Согласование результатов оценки	106
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	108
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	132

**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.**

«02» февраля 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 127 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 26 003 +/- 56 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6098;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 22 753 +/- 53 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6099;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 34 734 +/- 65 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6110;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 41 793 +/- 72 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6111;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 6 363 +/- 28 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6109;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 5 009 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6107;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 7 162 +/- 30 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (номер 50:15:0040302:6106;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 1 516 +/- 14 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6104;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 37 481 +/- 318 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6102.

Оценка проведена по состоянию на 02 февраля 2021 г.

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

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

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

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными

стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

890 900 000

(Восемьсот девяносто миллионов девятьсот тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003,0	127 500 000
2	50:15:0040302:6099	22 753,0	113 300 000
3	50:15:0040302:6110	34 734,0	164 600 000
4	50:15:0040302:6111	41 793,0	193 600 000
5	50:15:0040302:6109	6 363,0	36 300 000
6	50:15:0040302:6107	5 009,0	29 300 000
7	50:15:0040302:6106	7 162,0	40 400 000
8	50:15:0040302:6104	1 516,0	9 900 000
9	50:15:0040302:6102	37 481,0	176 000 000

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

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

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 26 003 +/- 56 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6098;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 22 753 +/- 53 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6099;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 34 734 +/- 65 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6110;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 41 793 +/- 72 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6111;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 6 363 +/- 28 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6109;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 5 009 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6107;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 7 162 +/- 30 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (номер 50:15:0040302:6106;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 1 516 +/- 14 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6104;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 37 481 +/- 318 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6102.

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:

- копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки. Учитываются обременения в виде 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 **02.02.2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **02.02.2021 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

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

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;

- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- 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;
- 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;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объекты оценки для осмотра не доступны. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости. А именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для жилищного строительства;

- из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях жилищного строительства не выявлено;
- на оцениваемых земельных участках отсутствуют улучшения в виде зданий и иных объектов капитального строительства;
- оцениваемые земельные участки по прежнему располагаются в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает их прямому назначению (затопляемость отсутствует);
- существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло - коммуникаций нет (по границе);
- состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков. Подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 002435-1 от 25.01.2018 г.¹, квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 008019-2 от 29.03.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании	Полис обязательного страхования ответственности юридического

¹ Согласно Приложению № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г №440, срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

на 6 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;

на 3 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.

Сведения об оценщике

ответственности юридического лица	лица № 200005-035-000171 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 200005-035-000172 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы**Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 127 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	02 февраля 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-127

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 жилищного строительства, площадь 26 003 +/- 56 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6098;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 22 753 +/- 53 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская

- область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6099;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 34 734 +/- 65 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6110;
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 41 793 +/- 72 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6111;
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 6 363 +/- 28 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6109;
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 5 009 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6107;
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 7 162 +/- 30 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (номер 50:15:0040302:6106;
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 1 516 +/- 14 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6104;
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 37 481 +/- 318 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6102.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	не применяется	не использовался	127 500 000	127 500 000
2	50:15:0040302:6099	не применяется	не использовался	113 300 000	113 300 000
3	50:15:0040302:6110	не применяется	не использовался	164 600 000	164 600 000
4	50:15:0040302:6111	не применяется	не использовался	193 600 000	193 600 000
5	50:15:0040302:6109	не применяется	не использовался	36 300 000	36 300 000
6	50:15:0040302:6107	не применяется	не использовался	29 300 000	29 300 000
7	50:15:0040302:6106	не применяется	не использовался	40 400 000	40 400 000
8	50:15:0040302:6104	не применяется	не использовался	9 900 000	9 900 000
9	50:15:0040302:6102	не применяется	не использовался	176 000 000	176 000 000
Итого					890 900 000

* - 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

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Договор аренды	№ 438 от 22.11.2016 г.	копия

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
3	Акт приема-передачи к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	от 22.11.2016 г.	копия
4	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№1 от 28.04.2017 г.	копия
5	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№2 от 30.10.2020 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников², 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.

² Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых

активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и

отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 26 003 +/- 56 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6098;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 22 753 +/- 53 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6099;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 34 734 +/- 65 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6110;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 41 793 +/- 72 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6111;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 6 363 +/- 28 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6109;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 5 009 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6107;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 7 162 +/- 30 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (номер 50:15:0040302:6106;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 1 516 +/- 14 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6104;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 37 481 +/- 318 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6102.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки		
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	нет данных
2	50:15:0040302:6099	нет данных
3	50:15:0040302:6110	нет данных
4	50:15:0040302:6111	нет данных
5	50:15:0040302:6109	нет данных
6	50:15:0040302:6107	нет данных
7	50:15:0040302:6106	нет данных
8	50:15:0040302:6104	нет данных
9	50:15:0040302:6102	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

1. 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.

2. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040302:6111 (на основании данных, представленных в разд. 4.1. Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости) имеет ограничения права в виде: «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-

98/023/2006-228 от 04.12.2006, срок действия: 05.03.2018» на площади 4 994 кв. м.

3. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040302:6109 (на основании данных, представленных в разд. 4.1. Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости) имеет ограничения права в виде: «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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, срок действия: 01.03.2017» на площади 916 кв. м.

4. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040302:6107 (на основании данных, представленных в разд. 4.1. Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости) имеет ограничения права в виде: «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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, срок действия: 01.03.2017» на площади 186 кв. м.

5. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040302:6102 (на основании данных, представленных в разд. 4.1. Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости) имеет ограничения права в виде: «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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, срок действия: 01.03.2017» на площади 734 кв. м и «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-98/023/2006-228 от 04.12.2006, срок действия: 05.03.2018» на площади 834 кв. м.

Объекты оценки имеют ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного Договора аренды. Основные положения Договора аренды представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Основные положения Договора аренды земельных участков

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков №438 от 22.11.2016 г. с Дополнительными соглашениями № 1 и № 2 к нему
Арендодатель	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»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранель Строй»
Период действия Договора аренды	с 22.11.2016 г. на 5 лет
Цель аренды	Для жилищного строительства
Ежемесячная арендная плата	Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год, увеличенная на 20%, и рассчитывается следующим образом: $H * K * k / 12 * 1,2, \text{ в том числе НДС } 20\%, \text{ где}$ H – налоговая ставка; K – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка; k – повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

1. 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 и ипотеки.

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без

обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности Оценщиком не учитывались.

2. При оценке объектов оценки ограничения права на земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0040302:6111, 50:15:0040302:6109, 50:15:0040302:6107 и 50:15:0040302:6102, указанные в разд. 4.1. Выписках из ЕГРН об объекте недвижимости на каждый земельный участок, также не учитывались последующим причинам:

А) Сроки действия (на основании данных, представленных в разд. 4.1. Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости) указанных ограничения права истекли (даты действия ограничений, указаны до даты оценки).

Б) Наличие аналогичных ограничений права и площади, на которую они установлены у объектов-аналогов, не представляется возможным, т.к. у Оценщика отсутствуют правоустанавливающие документы на объекты-аналоги. В результате интервьюирования продавцов (представителей продавцов) объектов-аналогов такая информация предоставлена не была. Таким образом, внести поправку, учитывающую отличие объектов оценки от объектов-аналогов по данному фактору не представляется возможным.

3. Учитываются обременения в виде аренды земельных участков.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались.

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.

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования оцениваемых объектов недвижимости.

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:15:0040302:6098	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
2	50:15:0040302:6099	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
3	50:15:0040302:6110	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
4	50:15:0040302:6111	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
5	50:15:0040302:6109	земли населенных пунктов	для жилищного строительства

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
6	50:15:0040302:6107	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
7	50:15:0040302:6106	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
8	50:15:0040302:6104	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
9	50:15:0040302:6102	земли населенных пунктов	для жилищного строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX – начала XX веков. Также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территория крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основным фактором является наличие высокого	III

	уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.д.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, кафе и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда близлежащих к автомагистрали зданий/строений.	
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные «варталы». Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промазоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного предприятия. На этих территориях, кроме основных производств, обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе границе города.	VI

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
1	50:15:0040302:6098	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
2	50:15:0040302:6099	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
3	50:15:0040302:6110	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
4	50:15:0040302:6111	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
5	50:15:0040302:6109	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
6	50:15:0040302:6107	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
7	50:15:0040302:6106	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
8	50:15:0040302:6104	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
9	50:15:0040302:6102	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)

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

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

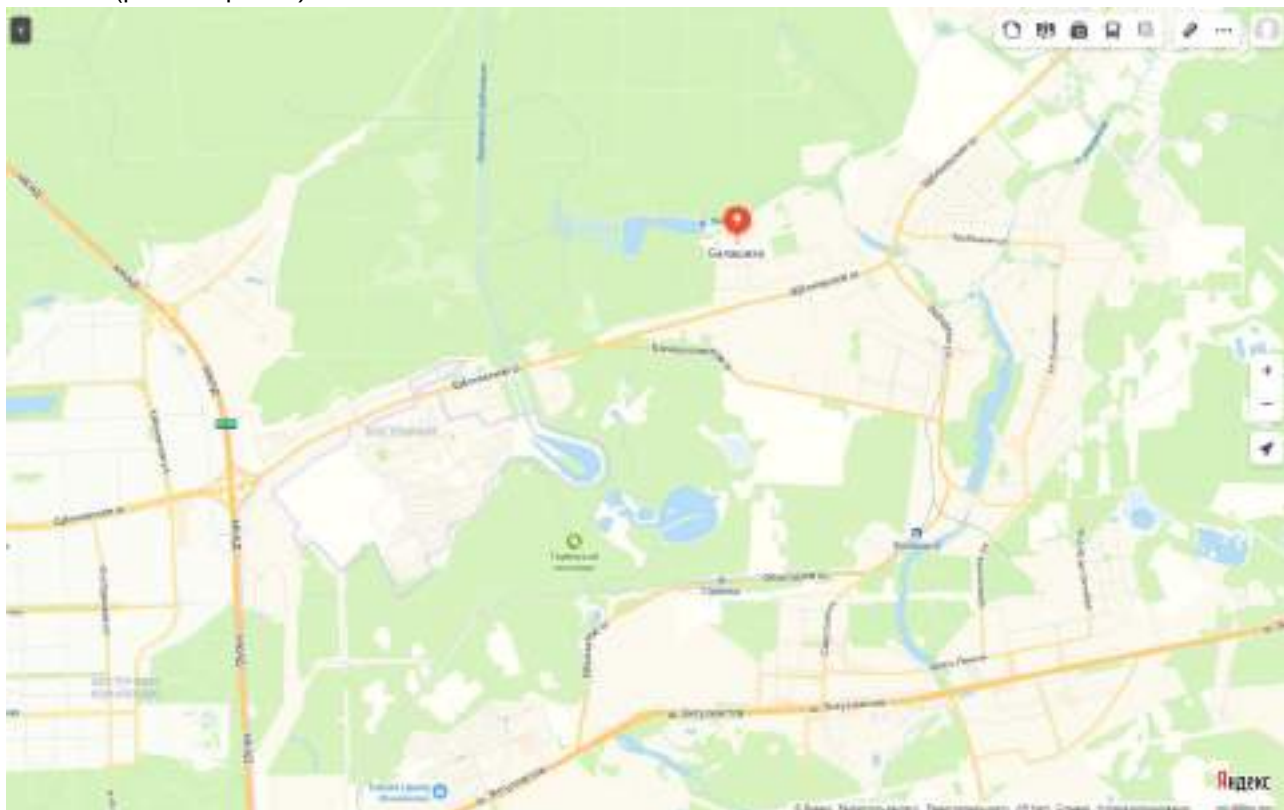


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

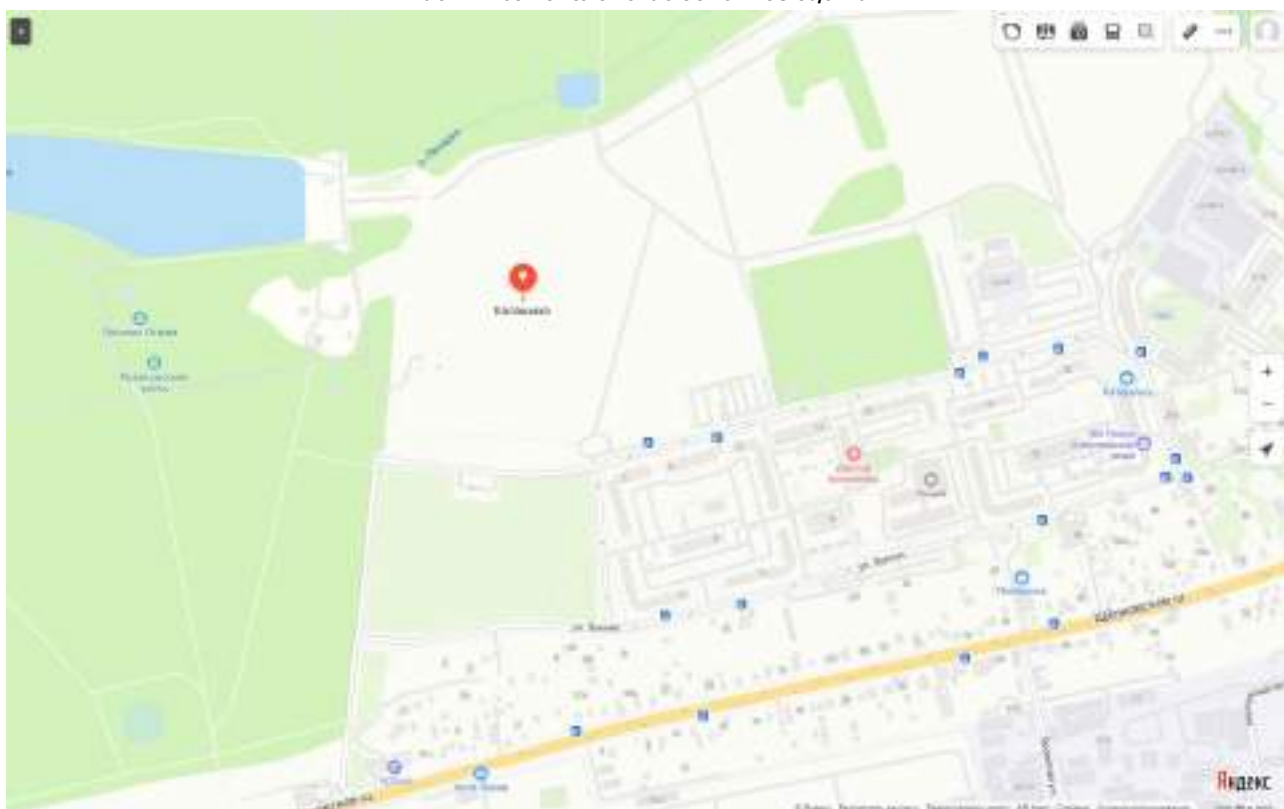


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

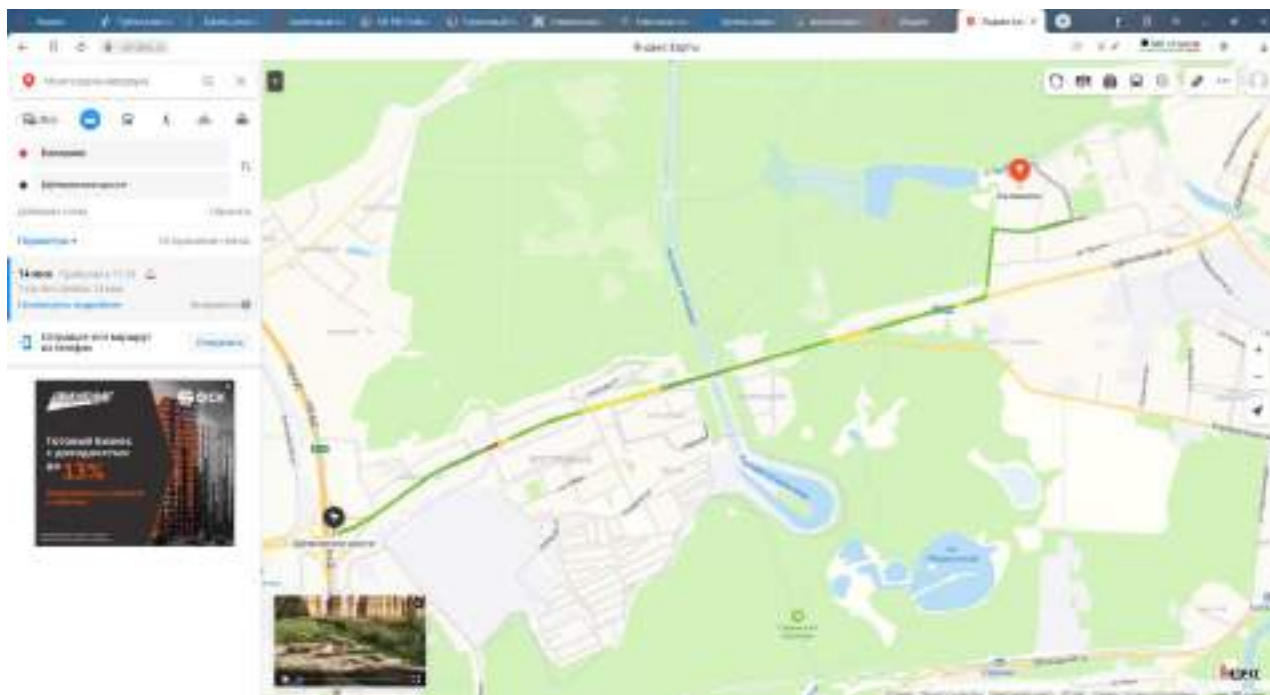
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
1	50:15:0040302:6098	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
2	50:15:0040302:6099	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
3	50:15:0040302:6110	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
4	50:15:0040302:6111	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
5	50:15:0040302:6109	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
6	50:15:0040302:6107	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
7	50:15:0040302:6106	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
8	50:15:0040302:6104	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
9	50:15:0040302:6102	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе

Подтверждение информации



* - значение данного показателя определено с использованием сервиса «Яндекс.Карты», путем построения маршрута на автомобиле от местоположения объектов оценки до пересечения Щелковского шоссе с МКАД.

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

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:15:0040302:6098	26 003 +/- 56	26 003,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
2	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	22 753,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
3	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	34 734,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
4	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	41 793,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
5	50:15:0040302:6109	6 363 +/- 28	6 363,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
6	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	5 009,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
7	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	7 162,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
8	50:15:0040302:6104	1 516 +/- 14	1 516,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
9	50:15:0040302:6102	37 481 +/- 318	37 481,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	

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

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	50:15:0040302:6098	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
2	50:15:0040302:6099	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
3	50:15:0040302:6110	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
4	50:15:0040302:6111	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
5	50:15:0040302:6109	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
6	50:15:0040302:6107	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
7	50:15:0040302:6106	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
8	50:15:0040302:6104	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
9	50:15:0040302:6102	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	50:15:0040302:6098	отсутствует
2	50:15:0040302:6099	отсутствует
3	50:15:0040302:6110	отсутствует

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
4	50:15:0040302:6111	отсутствует
5	50:15:0040302:6109	отсутствует
6	50:15:0040302:6107	отсутствует
7	50:15:0040302:6106	отсутствует
8	50:15:0040302:6104	отсутствует
9	50:15:0040302:6102	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к 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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
1	50:15:0040302:6098	в наличии	нет	нет
2	50:15:0040302:6099	в наличии	нет	нет
3	50:15:0040302:6110	в наличии	нет	нет
4	50:15:0040302:6111	в наличии	нет	нет
5	50:15:0040302:6109	в наличии	нет	нет
6	50:15:0040302:6107	в наличии	нет	нет
7	50:15:0040302:6106	в наличии	нет	нет
8	50:15:0040302:6104	в наличии	нет	нет
9	50:15:0040302:6102	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

При 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 тенденции социально-экономического развития РФ в 2006-2019 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2019 г. представлены в табл. 11.

Таблица 11.

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

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

Источник: 1. <http://www.gks.ru>

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

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

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

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

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3 кв. 2020 г. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г.

Основной вклад в улучшение динамики ВВП в ноябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.

Обрабатывающая промышленность в ноябре вновь показала положительную динамику (+1,1% г/г после снижения на -3,7% г/г в октябре). Продолжается уверенный рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), деревообработке, легкой промышленности. Улучшились показатели в отраслях машиностроения и металлургическом комплексе, а также в нефтепереработке (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Декабрь 2020 года»).

В сельском хозяйстве падение в ноябре замедлилось до -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре. Показатели сбора зерновых и производства мяса и молока превышают уровни прошлого года (см. врезку). Вместе с тем отрицательный вклад в динамику отрасли по-прежнему вносит сокращение сбора сахарной свеклы, подсолнечника, картофеля и других овощей, что также стало одним из факторов снижения выпуска в пищевом комплексе (-0,5% г/г в ноябре). Кроме того, в ноябре сократилось производство куриных яиц (-2,7% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее).

Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре).

Динамика изменения ВВП и объема строительных работ представлена на рис. 3.

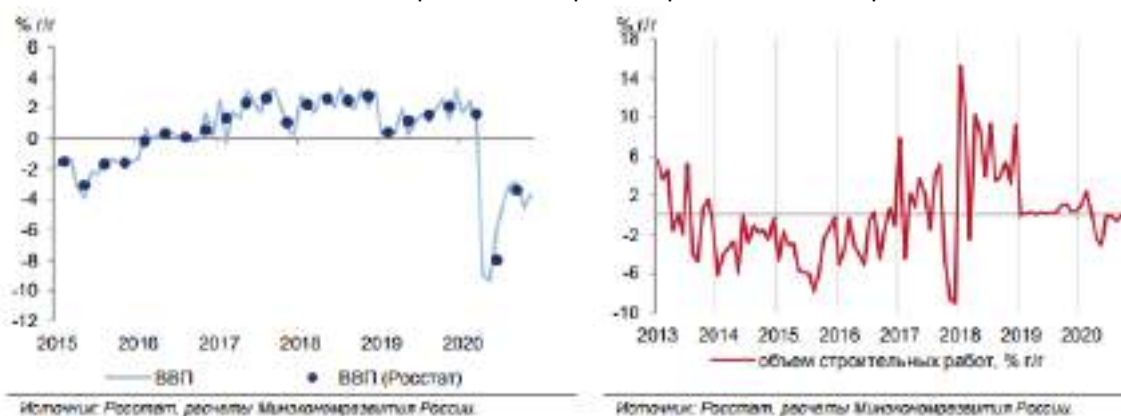


Рис. 3. Динамика изменения ВВП и объема строительных работ

Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает **добыча полезных ископаемых** и связанный с ней **транспортный комплекс** в условиях действия соглашений ОПЕК+, направленных на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки. При этом в ноябре показатели в данных секторах улучшились: падение выпуска добывающих отраслей замедлилось до -7,6% г/г (после -9,0% г/г в октябре) за счет добычи ненефтегазовых полезных ископаемых (угля, металлических руд, прочих полезных ископаемых). Снижение грузооборота транспорта также замедлилось – до -2,2% г/г с -3,8% г/г, при этом улучшение динамики наблюдалось практически по всем видам транспорта (за исключением автомобильного).

На потребительском рынке в ноябре наблюдалось снижение активности.

Сокращение **розничного товарооборота** ускорилось до -3,1% г/г (-1,4% г/г в октябре) за счет как продовольственных, так и непродовольственных товаров. Вместе с тем продажи новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в ноябре продолжили рост – на 5,9% г/г (с 7,0% г/г в октябре).

Объем платных услуг населению и оборот общественного питания остаются существенно ниже уровней прошлого года (-13,7% г/г и -16,4% г/г соответственно), в ноябре спад ускорился. Такая динамика обусловлена, в том числе, действующими ограничениями на работу предприятий сферы услуг в связи с проведением карантинных мероприятий.

Динамика изменения объема розничной торговли и уровня безработицы представлена на рис. 4.

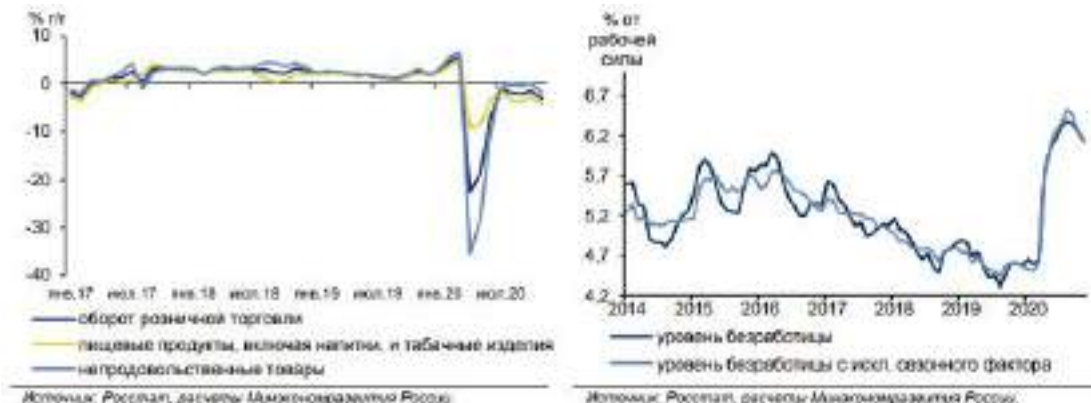


Рис. 4. Динамика изменения объема розничной торговли и уровня безработицы

Рынок труда и доходы

На рынке труда в ноябре продолжилась постепенная стабилизация.

Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в ноябре снизилась на 78,2 тыс. человек (с исключением сезонности – на 89,2 тыс. человек), при этом **уровень безработицы** снизился по сравнению с октябрем на 0,2 п.п. и составил 6,1% от рабочей силы (с исключением сезонности: 6,1% в ноябре с 6,2% в октябре).

Численность официально зарегистрированных безработных в ноябре продолжила снижение и на конец месяца составила 3,17 млн. чел. (3,48 млн. человек на конец октября), на 16 декабря – 2,92 млн. человек.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: **количество вакансий** в ноябре продолжило расти повышенными темпами – на +22% г/г (+19% г/г в октябре).

В октябре темпы роста заработных плат замедлились. Номинальная заработная плата увеличилась на 4,5% г/г (+6,0% г/г в сентябре), рост в реальном выражении составил 0,5% г/г после 2,2% г/г месяцем ранее.

О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в ноябре снизился на -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре.

Росстат в декабре подвел предварительные итоги уборочной кампании. Положительная динамика сбора отмечена по зерновым и зернобобовым культурам, сбор которых составил 132,9 млн. тонн. Урожай данных культур на 9,7% превысил показатель прошлого года и стал вторым рекордным в истории (исторический максимум был достигнут в 2017 году, когда было собрано 135,5 млн. тонн зерновых и зернобобовых культур).

По остальным культурам наблюдается сокращение показателей. Так, после рекордных уровней прошлого года сбор сахарной свеклы и подсолнечника снизился соответственно на -40,4% (до 32,4 млн. тонн) и -13,6% (до 13,3 млн. тонн).

В секторе животноводства в ноябре наблюдалось улучшение динамики выпуска мяса и птицы (+2,2% г/г после снижения на -0,3% г/г в октябре) и молока (+2,2% г/г после 1,9% г/г). Про этом производство яиц снизилось на -2,7% (рост на 0,1% г/г месяцем ранее) в условиях сокращения поголовья птицы (в ноябре в сельскохозяйственных организациях снижение на 3,3%, в октябре – рост на 0,3%).

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

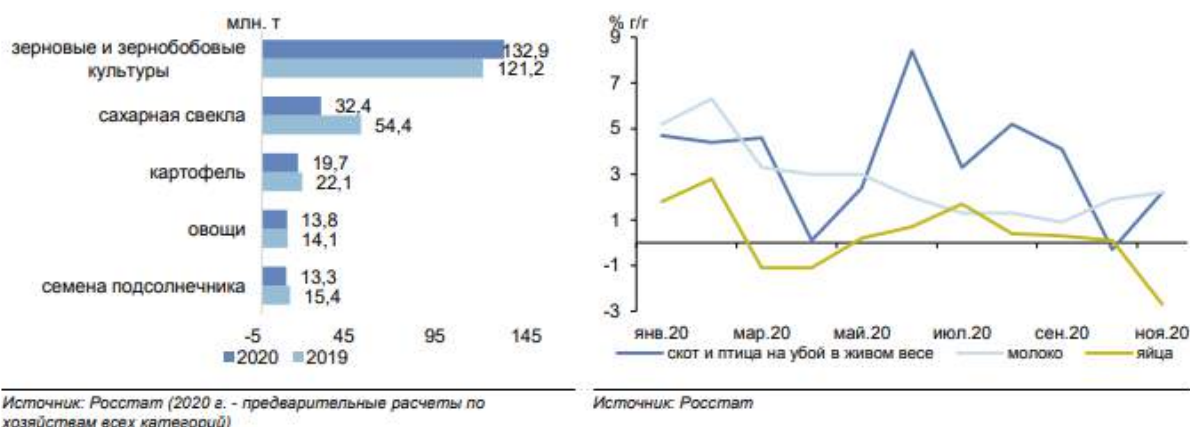


Рис. 5. Динамика изменения урожая зерновых и динамика в животноводстве

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

	11 мес.	ноя.20	окт.20	сеп.20	авг.20	июл.20	июн.20	мая.20	апр.20	2019
ВВП	-3,5*	-3,7*	-4,5*	-3,4	-2,6*	-3,1*	-4,2*	-3,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	1,5	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,3	0,0	-0,1	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,1	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-6,4	-2,2	-3,8	-5,6	-3,8	-4,9	-8,2	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,0	-2,6	-5,5	-4,6	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,8	-7,6	-9,0	-11,3	-9,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,6	-6,8	-8,5	-5,0	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,6	-9,6	-10,1	-12,7	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,8	3,6	0,8	1,3	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-15,1	8,0	-2,5	-20,1	-0,7	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	-0,1	1,1	-3,7	0,3	6,6	0,4	-0,1	-5,1	6,9	3,5
пищевая промышленность	3,5	-0,5	1,4	2,6	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,9	7,7	1,6	5,1	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревобработка	1,5	2,9	4,9	2,5	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,7	-5,8	-10,6	-6,2	-4,6	-8,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	8,1	13,3	6,1	9,3	9,7	9,5	6,7	6,3	9,2	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-3,9	1,7	-2,9	-4,6	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,5	4,2	-4,0	-0,8	-0,3	-0,7	-1,2	-3,6	5,6	5,5
машиностроение	-2,0	2,8	2,0	4,8	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-2,7	-3,6	-3,6	2,3	2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,8	-2,8	-2,9	-1,9	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,8	3,3	4,1	-5,1	-0,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели деловой активности

Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены на рис. 7.

	11 мес.	ноя.20	окт.20	3 кв.20	сен.20	авг.20	июл.20	2 кв.20	1 кв.20	2019
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,2	3,9	1,6	-0,4	2,2	-3,9	1,5	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	4,9	1,8	0,2	2,3	-2,5	2,0	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,7	-	-	-	-10,3	1,2	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,8	-2,7	-2,5	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,7	70,3	70,4	70,5	70,6	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,6	70,1	70,1	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	24,6	31,6	35,0	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,6	4,7	4,8	4,8	4,9	4,7	4,5	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,1	58,1	58,0	58,0	58,0	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе (SA)	5,8/5,8	6,1/6,1	6,3/6,2	6,3/6,4	6,3/6,5	6,4/6,5	6,3/6,3	6,0/6,0	4,6/4,5	4,6/-

Рис. 7. Показатели рынка труда

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
<https://www.economy.gov.ru/material/file/c544582597a1787a404147b5411f3ab2/201218.pdf>

Вывод:

В ноябре снижение ВВП в годовом выражении ускорилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3 кв. 2020 г. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г.

Обрабатывающая промышленность в ноябре вновь показала положительную динамику (+1,1% г/г после снижения на -3,7% г/г в октябре).

В сельском хозяйстве падение в ноябре замедлилось до -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре.

Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре).

Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает добыча полезных ископаемых и связанный с ней транспортный комплекс.

На потребительском рынке в ноябре наблюдалось снижение активности.

Сокращение розничного товарооборота ускорилось до -3,1% г/г.

Объем платных услуг населению и оборот общественного питания остаются существенно ниже уровней прошлого года (-13,7% г/г и -16,4% г/г соответственно), в ноябре спад ускорился.

На рынке труда в ноябре продолжилась постепенная стабилизация.

Перечисленные факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января - ноября 2020 года (данные за декабрь 2020 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - ноября 2020 года представлены ниже в табл. 12.

Таблица 12.

**Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам
января - ноября 2020 года**

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-ноябрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства ^{1,3}			
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	99,3	x	99,9 ²
январь - ноябрь 2020 года в % к январю-ноябрю 2019 года	107,3	x	97,0
Оборот организаций, млн. рублей ³	14259134,1	119,2 ⁴	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей ³			
добыча полезных ископаемых	11858,4	95,1 ⁴	
обрабатывающие производства	2637391,3	106,3 ⁴	
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	262656,8	100,7 ⁴	
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	78809,2	109,4 ⁴	
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живом весе	281,3	99,7	103,4
молоко	642,2	104,5	102,6
яйца, млн. штук	122,6	101,1	100,3
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	100,74	x	100,7 ¹
ноябрь 2020 года в % к ноябрю 2019 года	103,90	x	104,4
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в ноябре 2020 года, рублей	4521,81	101,6 ¹	
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец ноября 2020 года, человек	138817	96,1 ¹	90,3 ¹
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец ноября года, в процентах	3,4	x	
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров ²	7595,7	92,6	95,3 ³
Пассажиروоборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-оборот	4827,9	72,5	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за октябрь 2020 года, рублей	57519,0	103,3	104,5
октябрь 2020 года в % к сентябрю 2020 года	104,5	x	100,21

¹ индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года

² к предыдущему месяцу

³ оперативные данные

⁴ темп роста в фактических ценах

³ данные уточнены

¹ к предыдущему месяцу

¹ к предыдущему месяцу

² оперативные данные

³ по полному кругу организаций

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-ноябрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
за январь-октябрь 2020 года	55455,5	101,5	105,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за октябрь 2020 года, рублей	64522,0	105,0	
октябрь 2020 года в % к сентябрю 2020 года	103,7	x	
за январь-октябрь 2020 года	62035,8	103,4	
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 декабря 2020 года, тыс. рублей	12376,0	124,5 ¹	101,5 ¹
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации ²	2349055,9	97,8 ³	95,9 ³
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	6539521,3	101,2 ³	
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 сентября 2020 года			
млн. рублей	216816,4	104,8 ^{2,3}	
уровень запасов, дней торговли	46	107,0 ²	
Оборот общественного питания, млн. рублей	91260,4	75,3 ³	
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	425193,7	83,6 ³	82,3 ³
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	540429,7	125,3 ³	99,7 ³
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	6831,21 ¹	94,7 ²	101,4 ²
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июнь 2020 года, млн. рублей в фактических ценах	372149,9	70,6	
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июня 2020 года, млн. рублей			
дебиторская	2869577,9	108,2 ³	
кредиторская	4030682,0	102,5 ³	
из неё просроченная	57483,5	95,5 ³	97,3 ³
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец июня 2020 года, млн. рублей	136207,4	91,6 ³	
из неё просроченная	1578,6	115,8 ³	

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

(<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/wOlKXnN6/Доклад%20о%20социальном%20и%20экономическом%20положении%20МО%20за%20январь%20-%20ноябрь%202020%20года.pdf>)

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;

¹ к предыдущему месяцу

² в сопоставимых ценах

² в сопоставимых ценах

² в сопоставимых ценах

¹ с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

² без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

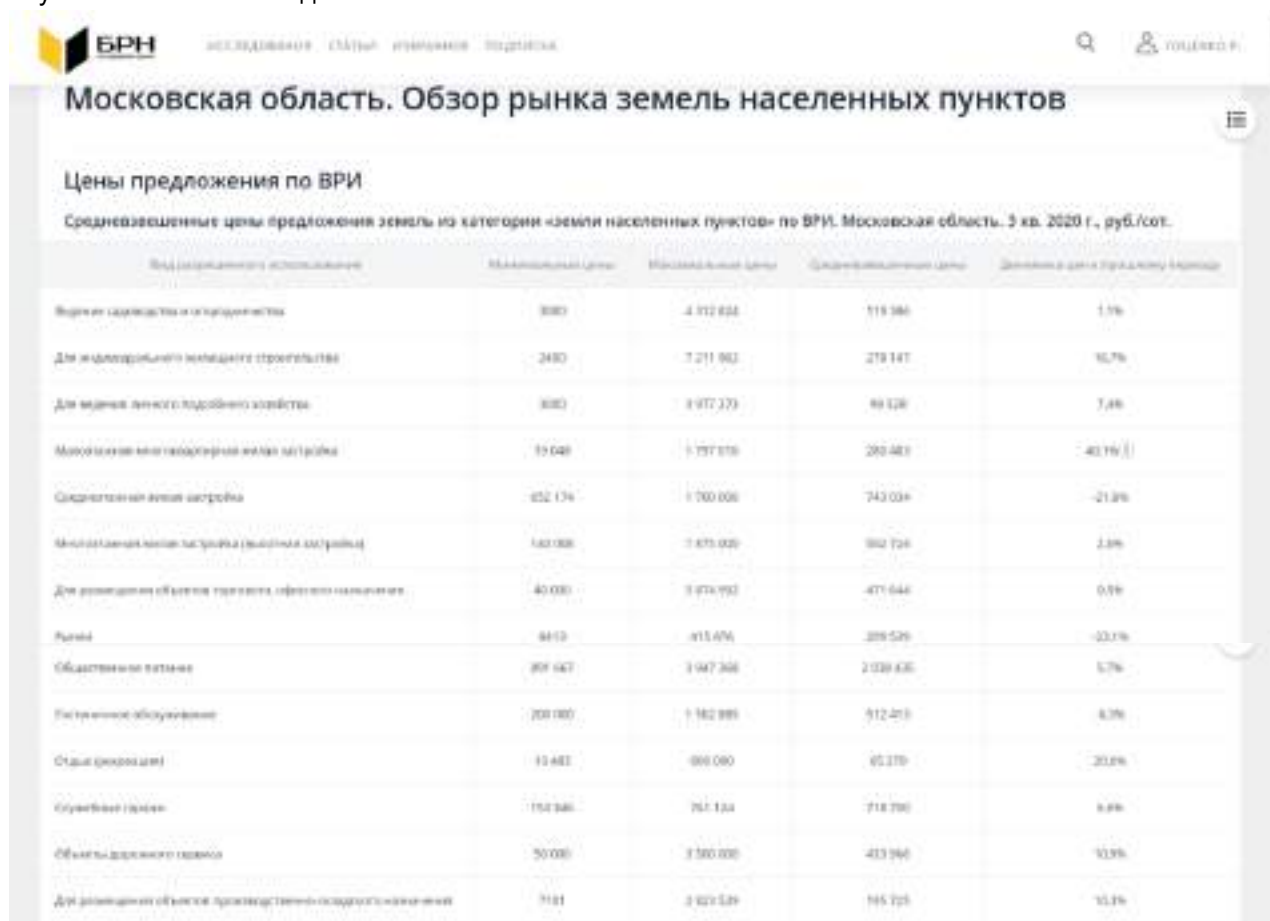
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

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

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

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам III квартала 2020 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition1867/article1868.html/>

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

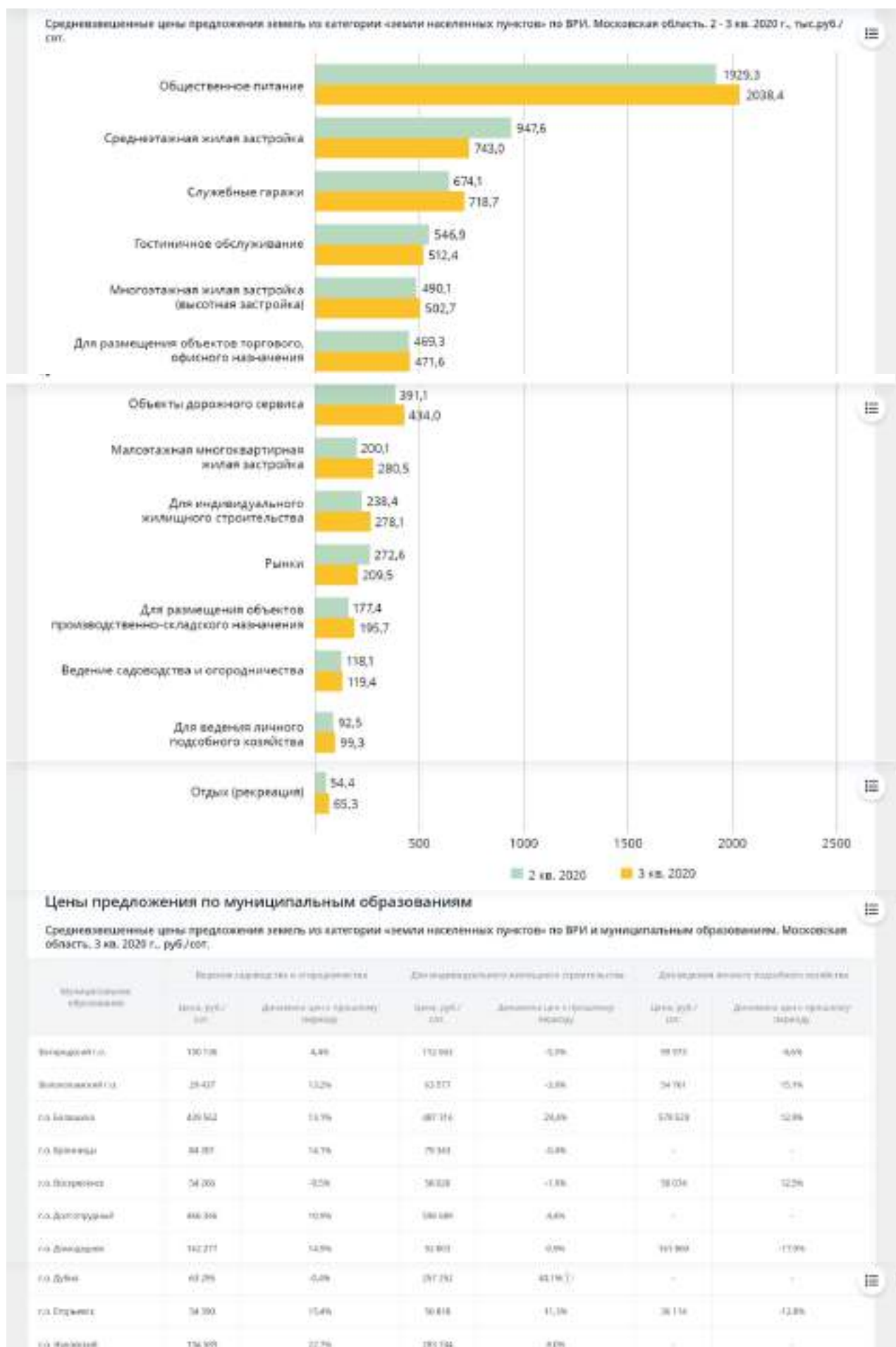


Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

Цены предложения по ВРИ

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3 кв. 2020 г., руб./сот.

Вид разрешенного использования	Объемная цена	Площадная цена	Средневзвешенная цена	Динамика цены предложения по сравнению с 3 кв. 2019 г.
Видовое садоводство и огородничество	3980	4 312 658	519 386	1,1%
Для жилищного и иного строительства	2480	7 211 863	279 147	16,7%
Для ведения личного подсобного хозяйства	680	1 917 373	99 128	7,4%
Многоэтапное жилищное строительство	51 048	1 797 876	280 483	40,1%
Средств на автотранспорт	452 174	1 700 006	743 034	-21,3%
Многоэтапное жилищное строительство (высотная застройка)	143 088	1 676 020	962 724	2,3%
Для размещения объектов торговли, объектов общественного питания	40 030	1 974 993	471 644	0,9%
Рынки	9413	1 115 474	388 526	-33,1%
Общественное питание	801 647	1 947 368	2 038 636	5,7%
Раскрасочное обустройство	208 080	1 182 885	512 419	6,0%
Отдых (рекреация)	13 483	886 080	65 219	-20,8%
Спортивные объекты	150 946	761 134	718 790	8,4%
Объекты дорожного хозяйства	50 030	1 580 030	413 946	10,9%
Для размещения объектов производственно-складового назначения	7121	2 621 524	545 725	15,1%



Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение кадастров и картографии		Доп. кадастровый земельный участок		Доп. ведение земель подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения
с/о. Зарайск	16 226	-15,3%	46 864	8,4%	27 547	-15,4%
с/о. Истринский	177 343	3,3%	246 000	-23,2%	35 067	-14,2%
с/о. Истринский	152 936	14,9%	401 120	24,7%	159 604	3,4%
с/о. Калужский	40 544	-4,2%	35 894	23,4%	24 732	3,9%
с/о. Коломенский	43 733	24,4%	50 543	14,4%	48 086	4,3%
с/о. Королёв	477 868	25,0%	770 134	15,2%	633 333	6,7%
с/о. Котельники	-	-	806 081	12,5%	-	-
с/о. Красногорский	140 238	7,4%	240 997	21,7%	-	-
с/о. Красногорский	670 803	-5,9%	584 152	13,1%	597 542	-5,9%

Итого: 217 146

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение кадастров и картографии		Доп. кадастровый земельный участок		Доп. ведение земель подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения
с/о. Алаби	275 238	13,8%	917 007	11,2%	865 862	8,4%
с/о. Алабинский	177 576	7,5%	188 374	-8,9%	218 758	10,8%
с/о. Алабинский	22 509	-14,2%	46 427	23,2%	32 566	-11,3%
с/о. Алабинский	38 765	-1,8%	52 542	14,3%	32 547	-8,1%
с/о. Алабинский	103 300	10,2%	244 824	-6,9%	-	-
с/о. Алабинский	206 888	20,5%	301 676	2,3%	348 334	4,6%
с/о. Алабинский	120 713	26,7%	477 122	27,3%	447 815	9,3%
с/о. Алабинский	33 559	-13,8%	72 444	-8,2%	34 962	1,2%

Итого: 217 146

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение кадастров и картографии		Доп. кадастровый земельный участок		Доп. ведение земель подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения
с/о. Пашковский Посад	33 655	-14,3%	134 514	24,7%	38 953	-12,7%
с/о. Подольск	145 819	-25,8%	234 286	6,8%	279 381	1,3%
с/о. Подольск	42 188	5,4%	41 569	-16,2%	64 029	11,6%
с/о. Пушкино	49 231	12,2%	50 334	-11,1%	-	-
с/о. Сосновское Посады	25 477	3,9%	30 948	28,3%	22 977	-11,8%
с/о. Сосновское	38 558	17,1%	40 248	-1,1%	39 967	1,2%
с/о. Солнечногорский	88 397	4,5%	176 132	22,7%	151 734	5,3%
с/о. Ступино	72 035	26,0%	56 548	21,8%	78 186	11,4%
с/о. Фрязино	186 807	8,1%	176 523	-6,1%	230 009	42,5% (1)
с/о. Химки	590 462	23,7%	709 040	-13,4%	496 347	-5,5%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Виды объектов и их характеристики		Для индивидуального жилищного строительства		Для размещения объектов складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Черноголовка	—	—	128 834	1,7%	112 156	1,8%
г.о. Чехов	52 704	3,1%	160 946	1,2%	78 183	-6,1%
г.о. Шахматово	23 734	-22,3%	29 771	-12,1%	18 459	-21,0%
г.о. Шаховская	13 102	-26,4%	18 191	-5,8%	25 267	-8,0%
г.о. Шатурского	114 853	17,3%	157 486	1,8%	115 259	-25,6%
г.о. Шатура	51 258	15,1%	60 689	9,0%	—	—
г.о. Электросталь	65 709	1,8%	114 149	-27,3%	68 023	24,8%
Дмитровский г.о.	48 819	-13,3%	132 071	15,3%	79 739	-4,5%
ЗАО "Краснохолмск"	—	—	161 485	6,6%	—	—
Зеленоградский г.о.	57 677	17,6%	57 872	-6,2%	32 386	-10,4%

20.10.2020г. 20.10.2020г.

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Виды объектов и их характеристики		Для индивидуального жилищного строительства		Для размещения объектов складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
Дмитровский г.о.	351 452	24,8%	313 879	-4,2%	445 944	9,5%
Можайский г.о.	47 543	-15,3%	41 518	0,2%	59 831	-4,3%
Наро-Фоминский г.о.	55 354	-23,7%	233 399	21,3%	121 098	1,3%
Одоевский г.о.	623 403	-21,7%	1 062 208	-4,4%	292 412	-36,2%
Орехово-Зуевский г.о.	31 975	-27,2%	90 004	14,0%	57 280	1,2%
Пушкинский г.о.	214 691	26,1%	123 198	20,0%	145 884	-4,5%
Раменский г.о.	75 557	-8,5%	152 140	28,0%	119 915	0,6%
Рузский г.о.	63 726	-6,2%	94 338	-6,3%	74 616	1,2%
Сергиево-Посадский г.о.	57 181	-3,6%	98 201	-7,2%	94 287	-8,6%
Талдомский г.о.	52 174	20,2%	70 833	23,4%	34 979	1,3%

20.10.2020г. 20.10.2020г.

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Муниципальное образование «Зеленоградский район»		Среднеобластной район		Муниципальное образование «Серебряно-Прудский район»	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
Битовский г.о.	94 975	-13,9%	—	—	307 647	14,2
Воскресенский г.о.	—	—	—	—	—	—
г.о. Вязьма	—	—	—	—	1 213 582	-20,3%
г.о. Бронницы	111 513	36,1%	—	—	—	—
г.о. Дзержинский	—	—	—	—	—	—
г.о. Дзержинский	—	—	—	—	—	—
г.о. Дмитровский	228 708	30,3% (1)	452 174	4,0	310 047	10,4%
г.о. Дубна	—	—	—	—	—	—
г.о. Егорьевск	254 296	0,0%	—	—	—	—
г.о. Жуковский	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Многоквартирные жилые дома (здания) и жилые строения		Предельно допустимая плотность застройки		Многоквартирные жилые дома (здания) и жилые строения (здания)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Балашиха	—	—	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	250 174	-45%	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	877 522	817%	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Многоквартирные жилые дома (здания) и жилые строения		Предельно допустимая плотность застройки		Многоквартирные жилые дома (здания) и жилые строения (здания)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Лобня	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецкий	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецкий	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецкий	—	—	—	—	240 243	123%
г.о. Люберецкий	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецкий	307 868	53%	—	—	380 000	227%
г.о. Мытищин	122 426	-46,7%	—	—	—	—
г.о. Мытищи	19 048	н/д	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Многоквартирные жилые дома (здания) и жилые строения		Предельно допустимая плотность застройки		Многоквартирные жилые дома (здания) и жилые строения (здания)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Павловский Посад	—	—	—	—	—	—
г.о. Подольск	79 192	-33%	—	—	—	—
г.о. Подольск	—	—	—	—	—	—
г.о. Пушкино	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиевский Посад	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиевский	130 888	н/д	—	—	—	—
г.о. Солнечногорск	216 226	115%	—	—	331 818	132,6%
г.о. Ступино	—	—	—	—	—	—
г.о. Троицкий	—	—	—	—	—	—
г.о. Химки	—	—	1 182 888	н/д	380 000	9,3%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Калужский район»		Предиктованная стоимость застройки		Муниципальное образование «Калужский район»			
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду		
г.о. Черноголовка	—	—	—	—	—	—		
г.о. Чехов	74 538	8,2%	—	—	80 119	15,8%		
г.о. Щелково	—	—	—	—	—	—		
г.о. Ценовая	—	—	—	—	—	—		
г.о. Целиноград	70 000	-5,0%	—	—	—	—		
г.о. Звенигород	—	—	—	—	—	—		
г.о. Звенигород	—	—	—	—	—	—		
Дмитровский г.о.	88 059	-4,0%	—	—	—	—		
ЗАО «Косовский район»	—	—	—	—	—	—		
Косовский г.о.	—	—	—	—	—	—		
Детализация по районам								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Калужский район»		Предиктованная стоимость застройки		Муниципальное образование «Калужский район»			
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду		
Дмитровский г.о.	—	—	—	—	—	—		
Московский г.о.	—	—	—	—	—	—		
Королевский г.о.	130 000	27,3%	—	—	171 453	31,8%		
Сергиево-Посадский г.о.	680 108	10,8%	680 118	н/д	1 875 080	27,2% (2)		
Средняя Звенигород г.о.	—	—	—	—	430 000	н/д		
Пушкинский г.о.	212 000	-4,2% (1)	—	—	—	—		
Раменский г.о.	78 037	87,3% (2)	—	—	558 742	16,7%		
Рязань г.о.	—	—	—	—	—	—		
Сергиево-Посадский г.о.	—	—	—	—	—	—		
Тарасовский г.о.	47 120	0,0%	—	—	—	—		
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов производственного назначения		Бизнес		Общественно-культурное		Территориальное обустройство	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
Битовский г.о.	224 188	8,8%	—	—	—	—	—	—
Воскресенский г.о.	217 357	-0,0%	—	—	—	—	—	—
г.о. Верея	1 140 444	20,8%	—	—	—	—	—	—
г.о. Истринский	62 222	-21,2%	—	—	—	—	—	—
г.о. Дубининский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Дзержинский	807 380	-14,7%	—	—	2 307 640	н/д	434 860	26,8%
г.о. Дубна	729 160	22,8%	—	—	—	—	—	—
г.о. Стрельна	1 867 644	н/д	—	—	—	—	—	—
г.о. Железнодорожный	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Зарайск	—	—	—	—	—	—	289 231	н/д

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской области. 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов складского назначения		Всего		Общественно-деловые		Гостевые образования	
	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду
г.о. Истрин	429 387	3,1%	—	—	—	—	—	—
г.о. Калужский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Клин	225 587	26,8%	—	—	—	—	—	—
г.о. Коросово	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Котельники	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	3 400 900	10,1%	—	—	—	—	366 657	н/д
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской области. 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов складского назначения		Всего		Общественно-деловые		Гостевые образования	
	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду
г.о. Алаши	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Люблино-Патрыковский	318 182	0,0%	475 420	820%	—	—	—	—
г.о. Луковники	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберцы	484 150	95,2% (5)	—	—	3 800 280	10,1%	—	—
г.о. Мытищи	405 040	0,7%	—	—	—	—	—	—
г.о. Павловский Посад	958 470	25,9%	—	—	—	—	—	—
г.о. Подольск	870 050	3,1%	—	—	—	—	—	—
г.о. Реутов	—	—	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской области. 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов складского назначения		Всего		Общественно-деловые		Гостевые образования	
	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду
г.о. Сергиево-Посадский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Солнечногорск	469 267	0,0%	—	—	—	—	—	—
г.о. Ступино	380 140	26,8%	380 000	13,1%	—	—	380 000	50,8% (3)
г.о. Талдом	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Троицк	420 030	0,2%	—	—	—	—	—	—
г.о. Чехов	204 300	13,7%	8 413	н/д	—	—	—	—
г.о. Шаховской	80 000	н/д	—	—	—	—	—	—
г.о. Щелковский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Щелково	405 120	0,2%	—	—	—	—	—	—
г.о. Электрогорск	608 860	95,7% (5)	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Детская городская территория		Рынок		Общественно-деловая		Рекреационно-образовательная	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
Дмитровский г.о.	368 915	6,2%	-	-	808 367	н/д	286 675	н/д
Жуковский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	638 478	2,8%	-	-	-	-	1 480 040	21,7%
Можайский г.о.	374 077	1,5%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	179 088	57,3% (1)	-	-	-	-	-	-
Одновский г.о.	864 385	26,8%	-	-	3 847 368	н/д	812 052	138,0% (1)
Орехово-Зуевский г.о.	345 200	16,7%	-	-	-	-	-	-
Рузский г.о.	406 617	9,0%	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	152 164	-32,5% (2)	-	-	837 667	0,6%	-	-
Тучковский г.о.	327 286	2,7%	-	-	-	-	-	-
Щелковский г.о.	307 289	6,8%	-	-	-	-	742 284	4,7%
Среднее: 317 149,6								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	ИЖС (рекреатив)		Средний город		Объекты делового сервиса		Для рекреационно-образовательных муниципальных образований	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
Воскресенский г.о.	-	-	-	-	255 080	н/д	158 495	3,4%
Воскресенский г.о.	287 538	10,0%	-	-	-	-	48 136	15,7%
г.о. Балашиха	-	-	761 136	0,0%	1 972 330	-10,0%	528 711	-13,1%
г.о. Боровское	-	-	118 646	0,0%	-	-	28 098	26,7%
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-	300 000	-20,0%
г.о. Дзержинский	48 052	н/д	-	-	114 219	3,3%	569 471	-1,0%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	300 000	5,0%	-	-
г.о. Железнодорожный	-	-	-	-	-	-	129 000	-8,3%
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-	41 667	0,0%
Среднее: 217 149,6								
Муниципальное образование	ИЖС (рекреатив)		Средний город		Объекты делового сервиса		Для рекреационно-образовательных муниципальных образований	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о. Истрин	-	-	-	-	846 154	164,2% (1)	354 800	4,3%
г.о. Истрин	-	-	-	-	-	-	46 776	-46,2% (2)
г.о. Истрин	-	-	-	-	-	-	49 004	0,4%
г.о. Истрин	-	-	-	-	-	-	853 074	-12,2% (3)
г.о. Истрин	-	-	-	-	-	-	1 179 793	0,0%
г.о. Истрин	-	-	-	-	883 368	н/д	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Земли (рекреационные)		Сельскохозяйственные		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	214 724	-27,0%
г.о. Люберцы-Зеленоградский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-	30 037	-4,3%
г.о. Люберецы	-	-	-	-	-	-	208 050	4,0%
г.о. Мытищи	40 404	11,0%	-	-	600 000	16,2%	340 957	15,0%
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	-	-	-	-	198 547	9,0%
г.о. Раменское	-	-	-	-	600 000	9,0%	-	-
Итого: 2112070								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Земли (рекреационные)		Сельскохозяйственные		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-	152 500	14,0
г.о. Сергиев	-	-	-	-	150 000	77,6% [	19 034	9,2%
г.о. Солнечногорск	121 182	85,7% [	400 230	0,0%	507 472	10,0%	195 527	11,7%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	30 111	20,7%
г.о. Талдом	-	-	408 571	0,0%	1 700 217	н/д	690 094	-6,7%
г.о. Чехов	-	-	-	-	87 133	4,0%	11 146	4,2%
г.о. Щербинка	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-	8 321	-71,0% [
г.о. Шлиссельбург	-	-	900 000	0,0%	134 034	0,0%	104 119	-12,3%
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-	100 709	н/д
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Земли (рекреационные)		Сельскохозяйственные		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода
Дмитровский г.о.	-	-	-	-	-	-	148 900	27,7%
Истринский г.о.	61 000	61,8% [	-	-	-	-	69 776	6,8%
Ленинский г.о.	452 132	0,3%	307 602	-1,3%	300 043	1,3%	343 776	25,0%
Минский г.о.	-	-	-	-	-	-	34 136	-10,8%
Жаро-Владимирский г.о.	-	-	-	-	-	-	100 808	-14,7%
Самарский г.о.	237 178	0,0%	-	-	414 110	-30,9% [	350 302	-22,3%
Средне-Амурской г.о.	-	-	-	-	600 000	н/д	77 943	3,0%

Буковский г.д.	-	-	-	-	837 143	-42,9% [3]	340 305	29,9%
Рязанский г.д.	25 412	0,0%	-	-	130 536	11,2%	107 447	20,9%
Рязань г.г.	-	-	-	-	88 344	6,0%	84 729	-13,4%
Скитово-Лыковский г.д.	20 894	0,0%	-	-	65 333	н/д	30 088	-1,8%

Цены предложения по диапазонам площадей								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Диапазон площадей в сот.	Всего предложений из категории «земли населенных пунктов»		Для государственных нужд Московской области		Для государственных нужд Московской области		Для государственных нужд Московской области	
	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения
до 3	275 688	-0,8%	327 964	-1,8%	234 628	11,1%	-	-
> 3 и до 15	124 838	0,9%	179 843	4,1%	183 898	13,1%	-	-
> 15 и до 75	122 448	10,5%	195 278	3,8%	99 809	4,7%	-	-
> 75 и до 30	330 251	7,2%	279 337	12,7%	61 768	0,3%	-	-
> 30 и до 50	336 675	10,5%	797 738	15,5%	621 838	1,8%	-	-
> 50 и до 100	580 797	8,4%	1 031 020	6,7%	71 812	-10,2%	-	-
> 100 и до 200	97 825	22,2%	607 543	6,2%	46 054	-30,4%	-	-
> 200 и до 500	39 609	4,7%	261 699	23,9%	34 001	23,5%	-	-
> 500 и до 1000	158 335	10,3%	272 581	28,0%	-	-	-	-
> 1000	27 598	21,2%	74 911	21,0%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Диапазон площадей в сот.	Общественные нужды Московской области		Сельскохозяйственные нужды Московской области		Для государственных нужд Московской области		Для государственных нужд Московской области	
	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения
до 3	-	-	-	-	-	-	-	-
> 3 и до 15	177 312	38,3%	-	-	-	-	-	-
> 15 и до 75	138 602	-21,0%	-	-	-	-	-	-
> 75 и до 30	421 898	7,3%	-	-	348 473	50,7% [3]	-	-
> 30 и до 50	210 630	56,4% [3]	1 780 000	н/д	354 708	14,7%	-	-
> 50 и до 100	229 898	-12,3%	652 138	н/д	626 407	-29,6%	-	-
> 100 и до 200	578 975	14,9%	-	-	607 875	25,8%	-	-
> 200 и до 500	217 466	-36,0%	-	-	-	-	-	-
> 500 и до 1000	219 442	-10,4%	694 118	н/д	451 838	2,1%	-	-
> 1000	291 343	85,6% [3]	-	-	487 634	48,6% [3]	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Диапазон площадей в сот.	Для государственных нужд Московской области		Рынок		Общественные нужды		Потребности населения	
	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения
до 3	364 779	24,3%	-	-	-	-	-	-
> 3 и до 15	583 946	-0,9%	-	-	1 484 947	н/д	910 758	54,7% [3]
> 15 и до 75	548 251	-2,0%	-	-	1 529 000	82,4% [3]	636 542	6,8%
> 75 и до 30	711 588	15,0%	-	-	2 780 146	75,7% [3]	762 402	10,9%
> 30 и до 50	468 934	3,1%	300 900	-15,6%	-	-	679 008	3,0%
> 50 и до 100	538 324	-0,8%	415 435	3,3%	-	-	-	-

> 300x300	823 893	15,0%	5415	нод	—	—	—	—
> 300x350	575 940	25,1%	—	—	—	—	280 000	нод
> 300x400	404 198	3,6%	—	—	—	—	—	—
> 300	342 314	18,2%	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей (сот)	Средняя (средневзвешенная)		Средневзвешенная динамика		Общая (по диапазонам) динамика		Для сравнения: средняя цена предложения земель из категории «земли населенных пунктов»	
	Цена, руб./сот	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот	Динамика цены к предыдущему периоду
< 5	—	—	—	—	308 809	н/д	123 568	2,3%
> 5 < 10	436 632	17,6%	380 000	15,8%	674 752	-11,2%	408 317	5,3%
> 10 < 15	486 987	5,0%	428 871	8,0%	529 952	10,7%	219 588	-33,4%
> 15 < 20	—	—	222 828	-18,1%	816 180	-16,1%	233 551	3,1%
> 20 < 30	908 080	118,2% (1)	—	—	731 627	68,6% (2)	238 871	-24,7%
> 30 < 40	40 000	-17,8%	—	—	237 819	-38,2% (4)	246 408	5,3%
> 40 < 50	164 022	-10,5%	—	—	537 325	22,7%	187 168	6,2%
> 50 < 500	539 779	12,5%	—	—	—	—	168 904	2,2%
> 500 < 1000	12 489	-47,9% (3)	751 524	8,0%	—	—	222 254	14,6%
> 1000	54 681	15,2%	—	—	218 057	3,0%	177 178	22,7%

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition1867/article1868.html>

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

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

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

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета. Тем временем нефть 2 марта торговалась в районе \$50 за баррель, а рубль продолжил дешеветь, опустившись по отношению к евро до минимальных за год значений.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 13.

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Земельные участки
2	В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенные земельные участки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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».

Кроме указанных в табл. 13 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для жилищного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах региона	Рассматривался сектор Московской области от Ярославского до Каширского шоссе (Ярославское, Щелковское, Носовихинское, Горьковское, Новорязанское, Егорьевское, Каширское шоссе Московской области), ценовая зона не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

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. 14 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных в Приложении 2 настоящего Отчета ресурсах, актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

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.

Согласно Заданию на оценку, все оцениваемые земельные участки имели категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **для жилищного строительства**.

Жилищное строительство – возведение жилых зданий (жилых домов) и строений, предназначенных для проживания физических лиц. Согласно Генеральному плану городского округа Балашиха Московской области, территория, на которой находятся оцениваемые земельные участки, предназначена для многоэтажного жилищного строительства (<http://www.balashiha.ru/sk.php>, http://mirskoy.ru/forum/index.php?app=core&module=attach§ion=attach&attach_id=6468).

Исходя из вышесказанного, можно утверждать, что рассматриваемые земельные участки могут использоваться под многоэтажное жилищное строительство.

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – 22. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	многоэтажное жилищное строительство
Объект 2	земли населенных пунктов	многоэтажное жилищное строительство
Объект 3	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 4	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 5	земли населенных пунктов	под многоэтажное строительство
Объект 6	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 7	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 8	земли населенных пунктов	жилищное строительство (ИЖС)
Объект 9	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 10	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 11	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 12	земли населенных пунктов	под многоэтажное строительство
Объект 13	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 14	земли населенных пунктов	строительство объектов жилого и нежилого фонда
Объект 15	земли населенных пунктов	под многоэтажное строительство
Объект 16	земли населенных пунктов	под многоэтажное строительство

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Щелковский район
Объект 2	Московская область, г. Раменское
Объект 3	Московская область, Раменский район, с. Зеленая Слобода
Объект 4	Московская область, Люберецкий район, п. Томилино
Объект 5	Московская область, Люберецкий район, п. Томилино
Объект 6	Московская область, Люберецкий район, п. Томилино
Объект 7	Московская область, Ленинский район, с. Пуговичино
Объект 8	Московская область, Ногинский район, с. Пешково
Объект 9	Московская область, Сергиево-Посадский район, п. Лоза
Объект 10	Московская область, г. Раменское
Объект 11	Московская область, Ногинский район, г. Электроугли
Объект 12	Московская область, г. Бронницы
Объект 13	Московская область, Люберецкий район, п. Томилино
Объект 14	Московская область, г. Железнодорожный
Объект 15	Московская область, г.о. Люберцы, дачный пос. Красково, ул. 2-я Заводская
Объект 16	Московская область, Люберецкий район, дп. Красково

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 17 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 30 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 26 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 19 км от МКАД
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 6 км от МКАД
Объект 6	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 36 км от МКАД
Объект 7	до 15 км от МКАД	не определялась	Каширское ш. 9 км от МКАД
Объект 8	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 38 км от МКАД
Объект 9	свыше 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 55 км от МКАД
Объект 10	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 28 км от МКАД
Объект 11	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 23 км от МКАД
Объект 12	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 45 км от МКАД
Объект 13	до 15 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 10 км от МКАД
Объект 14	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 14 км от МКАД
Объект 15	до 15 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 9 км от МКАД
Объект 16	до 15 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 11 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	164 400	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	10 000	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	2 040 000	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	361 000	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	175 000	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	1 012 000	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	720 000	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	430 000	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	17 200	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	24 000	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	780 000	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	52 200	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	290 492	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	67 590	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	23 000	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	289 002	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

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 законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

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 21.

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 22.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	596 772 000	3 630
Объект 2	40 000 000	4 000
Объект 3	2 754 000 000	1 350
Объект 4	1 100 000 000	3 047
Объект 5	750 000 000	4 286
Объект 6	1 234 033 000	1 219
Объект 7	1 080 000 000	1 500
Объект 8	862 000 000	2 005
Объект 9	20 000 000	1 163
Объект 10	120 000 000	5 000
Объект 11	480 000 000	615
Объект 12	65 250 000	1 250
Объект 13	1 600 000 000	5 508
Объект 14	350 000 000	5 178
Объект 15	115 000 000	5 000
Объект 16	1 156 000 000	4 000
	мин	615
	макс	5 508
	среднее	3 047
	медиана	3 339
	стандартное отклонение	1 719

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 615 руб./кв. м до 5 508 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки 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.

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. 23).

Таблица 23.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 24.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

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
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для жилищного строительства	для многоэтажного строительства, для малоэтажного строительства, для жилищного строительства	Отличия не существенные, корректировка не требуется	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра-Покровское)	представлены в табл. 16	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»; «свыше 50 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	7	от 6 до 55	Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Необходимость введения корректировки по данному фактору определяется по результатам исследования влияния данного фактора (корреляционного анализа).
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 1 516 до 41 793	от 10 000 до 2 040 000	Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Необходимость введения корректировки по данному фактору определяется по результатам исследования влияния данного фактора (корреляционного анализа).
- наличие коммуникаций	нет (по границе)	нет (по границе)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора не возможно.

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
			требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в табл. 18	Отличия выявить невозможно, 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 не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, 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	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, 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 не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	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.

Анализ данных, представленных в табл. 24 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

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

- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 16 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния³ указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,6);
- для фактора «площадь объекта» отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,54).

Таким образом, такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) объектов, как:

- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика)

оказывают существенное влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа.

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

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

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

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

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

Таблица 25.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Показатели степени связи по состоянию на октябрь 2020 г.

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,74 0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,85 0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75 0,78

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Показатели степени связи по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88 0,90
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,79 0,81
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85 0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,76 0,79
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85 0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,77

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.

³ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

Значение коэффициента корреляции:
от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индивидуальную застройку	12,0%	10,4% - 13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,9% - 11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	15,4% - 19,5%
4.1. Земельные участки под ИЖС	9,7%	9,8% - 12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2% - 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8% - 15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5% - 13,1%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 101

Скидки на цены предложений на активном рынке			
1. Земельные участки под индивидуальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	12,1%	8,3% - 15,9%
4	города с населением 600-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	8,5% - 15,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	7,7% - 15,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	7,2% - 15,3%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

Скидки на цены предложений на активном рынке. 3. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9% — 13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,9% — 14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,8% — 13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	6,9% — 12,6%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

Скидки на цены предложений на активном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,9%	10,5% — 19,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	9,3% — 20,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,8%	9,8% — 19,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	9,1% — 19,4%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.1. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,3% — 13,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,0% — 14,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	7,3% — 14,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7% — 14,7%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.2. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,7%	5,2% — 12,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,4%	4,7% — 14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,3%	4,7% — 11,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,4%	5,1% — 11,6%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

Скидки на цены предложений на активном рынке. 5. Земельные участки под объекты размещения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,7%	9,6% — 17,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,4%	10,3% — 17,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,2%	10,4% — 18,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,3%	9,2% — 17,4%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

Скидки на цены предложений на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты производственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,6% — 14,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	7,7% — 15,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,3% — 14,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,9% — 14,1%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Таблица 27.

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

Справочник ценников недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное право по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5% - 14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6% - 12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,8% - 18,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,2%	11,4% - 13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4% - 12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	14,9% - 17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1% - 15,3%

Справочник ценников недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное право по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,9% - 14,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	8,1% - 13,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	7,8% - 13,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	8,4% - 15,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	8,1% - 13,9%

Справочник ценников недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное право по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
4.1. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,9%	9,3% - 14,4%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,9%	8,6% - 14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,6% - 14,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,1% - 15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	8,9% - 16,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	8,6% - 14,2%

Справочник ценников недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное право по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
1. Земельные участки под индустриальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	13,3%	9,8% - 16,7%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,3% - 15,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	9,4% - 15,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,1% - 15,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,4%	9,8% - 16,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,9% - 15,8%

Справочник ценников недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное право по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	17,6%	13,0% - 22,2%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,4%	11,6% - 19,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,8%	12,3% - 19,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	11,3% - 19,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,4%	13,0% - 21,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0% - 20,2%

Справочник ценников недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное право по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
4.2. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,5%	8,1% - 14,9%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,9%	7,1% - 12,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	7,2% - 12,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,9% - 13,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	8,1% - 14,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,6%	6,6% - 12,5%

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия от октября 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
5. Земельные участки под объекты рекреации				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,1%	12,0%	20,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	11,2%	18,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	12,8%	16,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,8%	11,0%	18,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	11,7%	19,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	11,6%	17,1%

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия от октября 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
6. Земельные участки под объекты производственного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,4%	10,5%	18,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,7%	9,3%	16,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	10,3%	14,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	9,3%	16,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,1%	9,7%	16,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8%	14,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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	
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-8% (6%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	9-12% (10,5%)	6-8% (7%)	10-14% (12%)	10-12% (11%)
г. Москва в ноябре 2020 г.	3-5% (4%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-9% (8,5%)	3-6% (4,5%)	8-10% (9%)	8-10% (9%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индивидуальное застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 - 0,74
Районы сельско-хозяйственного района	0,60	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,52
Под офисно-торговую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79 - 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы сельско-хозяйственного района	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,53
Под жилую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы сельско-хозяйственного района	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,51
Под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78 - 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 - 0,74
Районы сельско-хозяйственного района	0,60	0,57 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,52

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

индустриально-складские		зона				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,43	1,67	2,00
	II	0,80	1,00	1,14	1,38	1,66
	III	0,71	0,88	1,00	1,18	1,45
	IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,25
	V	0,49	0,60	0,69	0,83	1,00

Таблица 17

офисно-торговые		зона				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,39	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,13	1,38	1,66
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,45
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,69	0,83	1,00

Таблица 18

жилая застройка		зона				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,39	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,13	1,38	1,66
	III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,45
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,49	0,62	0,69	0,83	1,00

Таблица 19

под объекты рекреации		зона				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,43	1,67	2,00
	II	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	III	0,71	0,88	1,00	1,18	1,48
	IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
	V	0,49	0,60	0,69	0,83	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индивидуальную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,86	0,85 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,80	0,79 - 0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74 - 0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75 - 0,79
Окрестности города, промзоны	0,75	0,73 - 0,77
Под офисно-торговую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,86	0,87 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75 - 0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71 - 0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75 - 0,78
Окрестности города, промзоны	0,67	0,65 - 0,69
Под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,86	0,85 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 - 0,74
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,73 - 0,78
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,77 - 0,81
Окрестности города, промзоны	0,66	0,64 - 0,68

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 64

индустриально-складские		зона					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,18	1,25	1,33	1,30	1,33
	II	0,86	1,00	1,09	1,15	1,12	1,15
	III	0,80	0,90	1,00	1,07	1,04	1,07
	IV	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00
	V	0,77	0,90	0,96	1,03	1,00	1,03
	VI	0,75	0,87	0,94	1,02	0,97	1,00

Таблица 65

офисно-торговые		зона					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,20	1,27	1,30	1,29
	II	0,88	1,00	1,14	1,21	1,24	1,21
	III	0,77	0,88	1,00	1,09	1,10	1,10
	IV	0,73	0,83	0,96	1,00	0,95	1,09
	V	0,77	0,88	0,90	1,05	1,00	1,15
	VI	0,67	0,78	0,87	0,93	0,87	1,00

Таблица 66

жилая застройка		зона					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,20	1,27	1,30	1,29
	II	0,88	1,00	1,23	1,18	1,11	1,23
	III	0,72	0,82	1,00	0,95	0,91	1,09
	IV	0,75	0,86	1,16	1,09	0,96	1,15
	V	0,75	0,85	1,10	1,04	1,00	1,20
	VI	0,66	0,76	0,90	0,97	0,85	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (по состоянию на октябрь 2020 г.)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Земельные участки. Данные, усредненные по России ^а		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий средний	<1500	1,00	1,27	1,27	1,20	1,19	1,47
	1500-3000	0,93	1,00	1,12	1,09	1,40	1,58
	3000-6000	0,77	0,69	1,00	1,11	1,40	1,30
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,39	1,20
	10000-20000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,17
	>20000	0,50	0,65	0,74	0,82	0,93	1,00

Таблица 32

Земельные участки под объектами государственной застройки (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий средний	<1500	1,00	1,15	1,27	1,20	1,19	1,47
	1500-3000	0,93	1,00	1,10	1,09	1,22	1,30
	3000-6000	0,77	0,79	1,00	1,09	1,20	1,20
	6000-10000	0,75	0,69	0,90	1,00	1,11	1,10
	10000-20000	0,65	0,79	0,90	0,90	1,00	1,10
	>20000	0,60	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под объектами государственной застройки (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий средний	<1500	1,00	1,15	1,27	1,20	1,19	1,47
	1500-3000	0,93	1,00	1,10	1,09	1,22	1,30
	3000-6000	0,77	0,79	1,00	1,09	1,20	1,20
	6000-10000	0,75	0,69	0,90	1,00	1,11	1,10
	10000-20000	0,65	0,79	0,90	0,90	1,00	1,10
	>20000	0,60	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00

Таблица 34

^а корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (по состоянию на октябрь 2020 г.)

Земельные участки. Санкт-Петербург		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий средний	<1500	1,00	1,17	1,22	1,40	1,40	1,40
	1500-3000	0,93	1,00	1,11	1,20	1,24	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,10	1,12	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00

Таблица 35

Земельные участки в городах с численностью населения менее 250 тыс.		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий средний	<1500	1,00	1,22	1,23	1,25	1,27	1,27
	1500-3000	0,93	1,00	1,14	1,27	1,27	1,27
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,60	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00

Таблица 36

Земельные участки в городах с численностью населения более 250 тыс.		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий средний	<1500	1,00	1,22	1,23	1,25	1,27	1,27
	1500-3000	0,93	1,00	1,14	1,27	1,27	1,27
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,60	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00

Таблица 37

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (по состоянию на октябрь 2020 г.)

Таблица 38

Земельные участки под объектами государственной застройки (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий средний	<1500	1,00	1,17	1,20	1,42	1,47	1,47
	1500-3000	0,93	1,00	1,11	1,27	1,27	1,27
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,10	1,12	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью^а

Земельные участки в городах с численностью населения менее 250 тыс.		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий средний	<1500	1,00	1,17	1,20	1,42	1,47	1,47
	1500-3000	0,93	1,00	1,11	1,27	1,27	1,27
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,10	1,12	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах с численностью населения более 250 тыс.		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий средний	<1500	1,00	1,17	1,20	1,42	1,47	1,47
	1500-3000	0,93	1,00	1,11	1,27	1,27	1,27
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,10	1,12	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00

Таблица 40

^а корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городах (включая и города)

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (по состоянию на октябрь 2020 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий средний	<1500	1,00	1,22	1,40	1,35	1,33	1,33
	1500-3000	0,93	1,00	1,14	1,28	1,28	1,28
	3000-6000	0,72	0,86	1,00	1,12	1,12	1,12
	6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,94	1,00	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах с численностью населения менее 250 тыс.		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий средний	<1500	1,00	1,22	1,40	1,35	1,33	1,33
	1500-3000	0,93	1,00	1,14	1,28	1,28	1,28
	3000-6000	0,72	0,86	1,00	1,12	1,12	1,12
	6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,94	1,00	1,00

Table 4

Concentration of the solution, mol/l	Time, min				
	1000	1500	2000	2500	3000
0.001	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.002	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.005	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.010	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Таблица 44

Education level	Number of children				
	<1000	1000-1999	2000-2999	3000-3999	>4000
<10th	1.00	1.15	1.25	1.35	1.38
10th-20th	0.95	1.00	1.10	1.18	1.24
20th-40th	0.92	0.91	1.00	1.05	1.11
40th-60th	0.74	0.85	0.90	1.00	1.03
>60th	0.58	0.65	0.70	0.80	0.86

Table 45

Number of children in the family	Number of children in the family				
	0-1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000
0-1000	1.00	1.15	1.24	1.47	1.58
1000-2000	0.24	1.00	1.12	1.23	1.28
2000-3000	0.73	0.89	1.00	1.10	1.14
3000-4000	0.58	0.81	0.92	1.00	1.04
4000-5000	0.58	0.73	0.89	0.98	1.00

В табл. 32 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

Телефон 49

[illegible]

Таблица 49 (продолжение)

Платежные коэффициенты в	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельный участок в г.п.д. МОС		
Относительно доли рыночной стоимости земельного участка в г.п.д. МОС, обремененный ипотекой, в процентах от рыночной стоимости земельного участка, но не превышающий 100%	1,20	1,16 - 1,25
Относительно доли рыночной стоимости земельного участка в г.п.д. МОС, обремененный залогом, в процентах от рыночной стоимости земельного участка, но не превышающий 100%	1,25	1,20 - 1,30
Относительно доли рыночной стоимости земельного участка в г.п.д. МОС, обремененный ипотекой и залогом, в процентах от рыночной стоимости земельного участка, но не превышающий 100%	1,15	1,10 - 1,21
Земельный участок в г.п.д. МОС		
Относительно доли рыночной стоимости земельного участка в г.п.д. МОС, обремененный ипотекой, в процентах от рыночной стоимости земельного участка, но не превышающий 100%	1,18	1,14 - 1,23
Относительно доли рыночной стоимости земельного участка в г.п.д. МОС, обремененный залогом, в процентах от рыночной стоимости земельного участка, но не превышающий 100%	1,18	1,15 - 1,24
Относительно доли рыночной стоимости земельного участка в г.п.д. МОС, обремененный ипотекой и залогом, в процентах от рыночной стоимости земельного участка, но не превышающий 100%	1,18	1,13 - 1,24

Copyright © 2008 by John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, scanning, or otherwise, except as may be permitted in writing by John Wiley & Sons, Inc. This article is intended solely for the personal use of the individual user and is not to be disseminated broadly.

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Пояснение к информации	Среднее значение	Граничные значения
А. Материал и конструкция участка Отсутствие земельной доли земельных участков, обремененных ипотекой недвижимости, и земельной доли земельных участков, не обремененных ипотекой недвижимости	1,18	1,07 - 1,30
Отсутствие земельной доли земельных участков, обремененных ипотекой недвижимости, и земельной доли земельных участков, не обремененных ипотекой недвижимости	1,18	1,09 - 1,30
Отсутствие земельной доли земельных участков, обремененных ипотекой недвижимости в совокупности (в том числе совокупности земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов и земельной доли земельных участков, не обремененных ипотекой недвижимости и совокупности (в том числе совокупности земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов и земельной доли земельных участков, не обремененных ипотекой недвижимости)	1,20	1,08 - 1,34
Б. Состояние территории и ее использование Отсутствие земельной доли земельных участков, обремененных ипотекой недвижимости, и земельной доли земельных участков, не обремененных ипотекой недвижимости	1,23	1,09 - 1,44
Отсутствие земельной доли земельных участков, обремененных ипотекой недвижимости, и земельной доли земельных участков, не обремененных ипотекой недвижимости	1,20	1,08 - 1,34
Отсутствие земельной доли земельных участков, обремененных ипотекой недвижимости в совокупности (в том числе совокупности земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов и земельной доли земельных участков, не обремененных ипотекой недвижимости)	1,20	1,08 - 1,34

Гарантированность публикации в журнале - 2020. Золотая печать от "Спутник II". Полная гарантия возврата денег за статью. 2020 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для не-
земельных участков, расположенных в Москве и
Московской области

Table 52

[illegible]

Сравнительная оценка водопользования 2001. Интенсивность вод. Польз. 3. Показатель интенсивности водопользования на одного жителя, 2000 г.

**Корректировки на наличие координатной для не
земельных участков, расположенных в регионах городов**

Figure 4

Самостоятельно		Ассессор							
		Оценщик порт	3	Г	Б. К. Т. Косов	3.Г	Б. Б. К. Т. Косов	Б. К. Т. Косов	Б. К. Т. Т. Шабо
Совместно	Оценщик порт	8%	-18%	-18%	-17%	-34%	-32%	-30%	-42%
	3	22%	8%	-2%	2%	-16%	-17%	18%	-33%
	Г	34%	2%	8%	3%	-18%	-19%	17%	-32%
	Б. К. Т. Косов	30%	-2%	-3%	0%	-21%	-20%	-19%	-34%
	3.Г	61%	24%	22%	36%	8%	3%	2%	-1%
	Б. Б. К. Т. Косов	44%	25%	18%	22%	3%	0%	2%	-13%
	Б. К. Т. Косов	49%	22%	20%	24%	2%	2%	8%	-18%
	Б. Б. К. Косов	62%	48%	44%	60%	24%	22%	22%	8%

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
версия по состоянию на сентябрь 2019 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для нежилых участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 55

Коммунально-технические	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	0%	-18%	-17%	-18%	-30%	-30%	-30%	-30%
Э	15%	0%	-7%	-8%	-17%	-18%	-18%	-22%
Г	20%	7%	0%	-2%	-10%	-11%	-11%	-11%
В, К, Т, Кооп	21%	3%	2%	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
Э, Г	45%	20%	19%	17%	0%	-2%	-2%	-18%
Э, В, К, Т, Кооп	45%	22%	21%	19%	10%	0%	-7%	-17%
Г, В, К, Т, Кооп	40%	23%	20%	20%	3%	1%	0%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	74%	46%	45%	45%	22%	20%	19%	0%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В табл. 33 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 33.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах

Таблица 59¹⁶

Под индустриальную застройку	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	3%	-15%	-14%	-15%	-27%	-27%	-27%	-34%
Э	13%	0%	-1%	-14%	-9%	-9%	-9%	-22%
Г	18%	7%	0%	-9%	-10%	-11%	-11%	-23%
В, К, Т, Кооп	13%	4%	1%	0%	-10%	-10%	-10%	-27%
Э, Г	30%	10%	10%	10%	0%	0%	0%	-9%
Э, В, К, Т, Кооп	30%	10%	12%	10%	0%	0%	1%	-14%
Г, В, К, Т, Кооп	25%	9%	10%	10%	-8%	-7%	0%	-12%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	40%	28%	30%	37%	13%	10%	10%	0%

¹⁶ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – теплоэнергия, В – водоснабжение, К – канализация, Т – телекоммуникации, Кооп – коммунальные услуги

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
версия по состоянию на сентябрь 2019 г.

Таблица 60¹⁷

Под офисно-торговую застройку	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	0%	-7%	-10%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
Э	10%	0%	1%	4%	-12%	-12%	-12%	-22%
Г	15%	-1%	0%	4%	-10%	-11%	-11%	-22%
В, К, Т, Кооп	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-14%	-28%
Э, Г	34%	15%	18%	21%	0%	4%	4%	-10%
Э, В, К, Т, Кооп	29%	11%	12%	19%	-4%	0%	1%	-12%
Г, В, К, Т, Кооп	20%	13%	17%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	40%	28%	28%	34%	10%	10%	10%	0%

Таблица 61

Под ИЖС	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	0%	-15%	-10%	-10%	-27%	-22%	-22%	-34%
Э	17%	0%	0%	3%	-15%	-10%	-10%	-22%
Г	17%	0%	0%	0%	-15%	-10%	-10%	-22%
В, К, Т, Кооп	11%	-5%	-6%	0%	-18%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	34%	17%	17%	24%	0%	0%	0%	-10%
Э, В, К, Т, Кооп	30%	11%	10%	17%	-4%	0%	0%	-10%
Г, В, К, Т, Кооп	30%	11%	17%	17%	-5%	0%	0%	-10%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%

¹⁷ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – теплоэнергия, В – водоснабжение, К – канализация, Т – телекоммуникации, Кооп – коммунальные услуги

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристика, отражающая функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 62¹⁸

Подобное	Аналоги								
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кома	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	14%	-10%	-11%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	12%	3%	4%	8%	17%	-10%	-11%	-10%	-10%
З, Г	10%	1%	1%	21%	8%	9%	10%	-11%	-11%
З, В, К, Т, Кома	10%	1%	1%	10%	4%	8%	10%	-10%	-10%
З, В, К, Т, Кома	11%	1%	1%	1%	3%	1%	0%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

Подобное	Аналоги								
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кома	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	14%	-10%	-11%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	12%	3%	4%	8%	17%	-10%	-11%	-10%	-10%
З, Г	10%	1%	1%	21%	8%	9%	10%	-11%	-11%
З, В, К, Т, Кома	10%	1%	1%	10%	4%	8%	10%	-10%	-10%
З, В, К, Т, Кома	11%	1%	1%	1%	3%	1%	0%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

¹⁸ В таблице использованы следующие обозначения: З – застройщик, Г – государство, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Кома – коммунальные услуги.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристика, отражающая функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 64¹⁹

Подобное	Аналоги								
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кома	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	14%	-10%	-11%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	12%	3%	4%	8%	17%	-10%	-11%	-10%	-10%
З, Г	10%	1%	1%	21%	8%	9%	10%	-11%	-11%
З, В, К, Т, Кома	10%	1%	1%	10%	4%	8%	10%	-10%	-10%
З, В, К, Т, Кома	11%	1%	1%	1%	3%	1%	0%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристика, отражающая функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 46
Значения коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под объекты торгово-заказной застройки	1,25	1,20 - 1,30
Отношение удельной цены земельных участков под объекты торгово-заказной застройки с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,12 - 1,25
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объекты рекреации	1,24	1,20 - 1,28
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объекты производственного назначения	1,14	1,10 - 1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристика, отражающая функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 47
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты торгово-заказной застройки	1,25	1,14 - 1,39
Отношение удельной цены земельных участков под объекты торгово-заказной застройки с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,06 - 1,31
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объекты рекреации	1,24	1,12 - 1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объекты производственного назначения	1,14	1,00 - 1,29
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		

Табулица 48

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к разнице спланированного рельефом и удельной цене земельных участков с нулевыми рельефом (абсолютность, рублей на га)			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,17	1,05 - 1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08 - 1,32
3	города с населенностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт- Петербург)	1,18	1,07 - 1,30
4	города с населением менее 1 млн. человек	1,21	1,09 - 1,33

Форма объекта

Таблица 35.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,07	1,35	1,20

Подтверждение информации

Supplement: <https://www.jstor.org/stable/48602323>. Downloaded from jstor.org on 04/04/2018 18:07:28.

Է ալիք տեսակի բացի տեսական բաժանված հաճախություն՝ մեկ բաժանված առաջնականությունը մեկ հաճախությունը և հետագայում կրկնվում է մեկ և զրոյից բացառաբար իր անհատական հաճախություններով: Երկրորդական ալիքը հաճախություններով համարվում է:

© 2006 Pearson Education, Inc. All rights reserved. This publication is protected by copyright. Any unauthorized distribution or reproduction of this work is illegal.

[illegible]

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

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

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляет генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2403-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам

Значения коэффициентов, усредненные по территории России, в границах доверительных интервалов			
Таблица 109			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты размещения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под объекты производственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83
Земельные участки под объекты жилищного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты жилищного назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,80	0,79	0,81
Земельные участки под объекты рекреационного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреационного назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,80	0,79	0,81

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Отношение удельной цены земельного участка под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,81 - 0,89
2	Санкт-Петербург	0,84	0,80 - 0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80 - 0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,75 - 0,84

Таблица 112

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,86 - 0,93
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85 - 0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87 - 0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,82	0,80 - 0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,20	1,23
Земельные участки под объекты размещения			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,22	1,28

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,24	1,16 - 1,28
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,24	1,15 - 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14 - 1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16 - 1,23
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15 - 1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14 - 1,23

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

Справочник оценки недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. издательство «Эксперт» 2020 г.			
Значения корректирующих коэффициентов и границы доверительных интервалов России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 117			
Категория объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Относительная удельная стоимость земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, мд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), и удельная цена такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под объекты рекреации			
Относительная удельная стоимость земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, мд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), и удельная цена такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,77

Справочник оценки недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. издательство «Эксперт» 2020 г.			
Значения корректирующих коэффициентов и границы доверительных интервалов по категориям городов			
Таблица 119			
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	0,75	0,80 - 0,81
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме т. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	0,75	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80

Справочник оценки недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. издательство «Эксперт» 2020 г.			
Значения корректирующих коэффициентов и границы доверительных интервалов по категориям городов			
Таблица 120			
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	0,75	0,80 - 0,81
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	0,75	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо 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 «дачное строительство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «дачное строительство».

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 (свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельные участки) все рассматриваемые земельные участки имеют категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **для жилищного строительства**.

Жилищное строительство – возведение жилых зданий (жилых домов) и строений, предназначенных для проживания физических лиц.

Согласно Генеральному плану городского округа Балашиха Московской области, территория, на которой находятся оцениваемые земельные участки, предназначена для многоэтажного жилищного строительства (<http://www.balashiha.ru/sk.php>, http://mirskoy.ru/forum/index.php?app=core&module=attach§ion=attach&attach_id=6468).

Исходя из вышесказанного, можно утверждать, что рассматриваемые земельные участки могут использоваться под многоэтажное жилищное строительство.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «жилищное (многоэтажное жилищное) строительство», 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 для жилищного (многоэтажного жилищного) строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков для жилищного (многоэтажного жилищного) строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 39.

Таблица 39.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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 единичными 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 неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на

его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости 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 или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов 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. 40.

Таблица 40.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод выделения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельных участков в аренду, с учетом дохода от их продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия долгосрочного Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод капитализации земельной ренты	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод капитализации земельной ренты) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод остатка) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным 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)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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.

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

Введение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. 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.

Наличие долгосрочного договора аренды земельного участка позволяет рассматривать только один вариант использования этого земельного участка – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объекта (земельного участка) по рыночной стоимости (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков, а именно Договор аренды действует до 21.11.2021 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит 10 месяцев ((21.11.2021 - 02.02.2021)/365*12=10) или 0,83 года.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.

Способность оцениваемых земельных участков приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующим Договором долгосрочной аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта (объектов) оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величины и временной структуры доходов от использования земельных участков;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от использования земельных участков.

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков, а именно: Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков, указанных в Договоре, определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год, увеличенная на 20 % (Двадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

$$H * K * k / 12 * 1,2, \text{ в том числе НДС } 20\%,$$

где:

Н – налоговая ставка;

К – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка;

к – повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.

По состоянию на дату оценки Объекты оценки имели следующие кадастровые стоимости:

50:15:0040302:6098

Участки 50:15:0040302:6098	
50:15:0040302:6098	
Земельный участок	
План ЗУ → План КС → Сводный участок КС →	
Информация	Вопросы
Объект	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302:6098
Кадастровый номер	50:15:0040302
Регион	Удмуртия
Адрес	Московская область, г. Балашиха
Назначение участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	—
Кадастровая стоимость	387 780 245,48 руб.
Дата определения КС	03.01.2018
Дата внесения сведений в КС	15.01.2019
Дата утверждения КС	—
Дата прекращения КС	—
Площадь участка	35 003 кв. м
Назначение использования	Для иных видов земель застройкой
Ис. документы	—

50:15:0040302:6099

Участки 50:15:0040302:6099	
50:15:0040302:6099	
Земельный участок	
План ЗУ → План КС → Сводный участок КС →	
Информация	Вопросы
Объект	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302:6099
Кадастровый номер	50:15:0040302
Регион	Удмуртия
Адрес	Московская область, г. Балашиха
Назначение участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	—
Кадастровая стоимость	383 670 975,34 руб.
Дата определения КС	03.01.2018
Дата внесения сведений в КС	15.01.2019
Дата утверждения КС	—
Дата прекращения КС	—
Площадь участка	22 753 кв. м
Назначение использования	Для иных видов земель застройкой
Ис. документы	—

50:15:0040302:6110

Информация		Услуги
Тип	Объект недвижимости	
Вид	Земельный участок	
Кадастровый номер	50:15:0040302:6110	
Кадастровый номер	50:15:0040302	
ОГРН	Учтеный	
ОГРН	Московская область, г. Балашиха	
Кадастровый номер	Земли населенных пунктов	
Вид собственности	—	
Кадастровая стоимость	345 454 030,56 руб.	
Дата окончания ИС	01.01.2018	
Дата окончания аренды в ИС	15.01.2019	
Дата окончания ИС	—	
Дата окончания ИС	—	
Площадь участка	34 734 кв. м	
Назначение участка	Для размещения объектов застройки	
Исключения	—	

50:15:0040302:6111

Информация		Услуги
Тип	Объект недвижимости	
Вид	Земельный участок	
Кадастровый номер	50:15:0040302:6111	
Кадастровый номер	50:15:0040302	
ОГРН	Учтеный	
ОГРН	Московская область, г. Балашиха	
Кадастровый номер	Земли населенных пунктов	
Вид собственности	—	
Кадастровая стоимость	289 550 262,6 руб.	
Дата окончания ИС	01.01.2018	
Дата окончания аренды в ИС	15.01.2019	
Дата окончания ИС	—	
Дата окончания ИС	—	
Площадь участка	41 733 кв. м	
Назначение участка	Для размещения объектов застройки	
Исключения	—	

50:15:0040302:6109

Информация		Услуги
Тип	Объект недвижимости	
Вид	Земельный участок	
Кадастровый номер	50:15:0040302:6109	
Кадастровый номер	50:15:0040302	
ОГРН	Учтеный	
ОГРН	Московская область, г. Балашиха	
Кадастровый номер	Земли населенных пунктов	
Вид собственности	—	
Кадастровая стоимость	44 201 724,84 руб.	
Дата окончания ИС	01.01.2018	
Дата окончания аренды в ИС	15.01.2019	
Дата окончания ИС	—	
Дата окончания ИС	—	
Площадь участка	8 005 кв. м	
Назначение участка	Для размещения объектов застройки	
Исключения	—	

50:15:0040302:6107

Информация		Услуги
Тип	Объект недвижимости	
Вид	Земельный участок	
Кадастровый номер	50:15:0040302:6107	
Кадастровый номер	50:15:0040302	
ОГРН	Учтеный	
ОГРН	Московская область, г. Балашиха	
Кадастровый номер	Земли населенных пунктов	
Вид собственности	—	
Кадастровая стоимость	55 885 091,17 руб.	
Дата окончания ИС	01.01.2018	
Дата окончания аренды в ИС	15.01.2019	
Дата окончания ИС	—	
Дата окончания ИС	—	
Площадь участка	5 009 кв. м	
Назначение участка	Для размещения объектов застройки	
Исключения	—	

50:15:0040302:6106

Участки	
50:15:0040302:6106	
50:15:0040302:6106 Земельный участок	
План ЗУ →	План ЛП →
Создать участок ИС →	
Информация	Выкуп
Код	Объект недвижимости
Код	Земельный участок
Надворный номер	50:15:0040302:6106
Надворной номер	50:15:0040302
Статус	Учтенный
Адрес	Московская область, г. Балашиха
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	—
Надворная стоимость	31 412 488,62 руб.
Дата определения ИС	01.01.2018
Дата внесения сведений в ИС	15.04.2018
Дата определения ИС	—
Дата прекращения ИС	—
Площадь земельного участка	3 162 кв. м
Назначение использования	Для иных видов жилой застройки
Документы	—

50:15:0040302:6104

Участки	
50:15:0040302:6104	
50:15:0040302:6104 Земельный участок	
План ЗУ →	План ЛП →
Создать участок ИС →	
Информация	Выкуп
Код	Объект недвижимости
Код	Земельный участок
Надворный номер	50:15:0040302:6104
Надворной номер	50:15:0040302
Статус	Учтенный
Адрес	Московская область, г. Балашиха
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	—
Надворная стоимость	10 896 625,72 руб.
Дата определения ИС	01.04.2018
Дата внесения сведений в ИС	15.04.2018
Дата определения ИС	—
Дата прекращения ИС	—
Площадь земельного участка	1 338 кв. м
Назначение использования	Для иных видов жилой застройки
Документы	—

50:15:0040302:6102

Участки	
50:15:0040302:6102	
50:15:0040302:6102 Земельный участок	
План ЗУ →	План ЛП →
Создать участок ИС →	
Информация	Выкуп
Код	Объект недвижимости
Код	Земельный участок
Надворный номер	50:15:0040302:6102
Надворной номер	50:15:0040302
Статус	Учтенный
Адрес	Московская область, г. Балашиха
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	—
Надворная стоимость	267 117 341,94 руб.
Дата определения ИС	01.04.2018
Дата внесения сведений в ИС	15.04.2018
Дата определения ИС	—
Дата прекращения ИС	—
Площадь земельного участка	37 481 кв. м
Назначение использования	Для иных видов жилой застройки
Документы	—

Источник: 1. <https://pkk.rosreestr.ru>.

По состоянию на дату оценки повышающий коэффициент «к» равен 4:

«...15. В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами, исчисление суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 2 в течение трехлетнего срока строительства начиная с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости. В случае завершения такого жилищного строительства и государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости до истечения трехлетнего срока строительства сумма налога, уплаченного за этот период сверх суммы налога, исчисленной с

учетом коэффициента 1, признается суммой излишне уплаченного налога и подлежит зачету (возврату) налогоплательщику в общеустановленном порядке.

В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами, исчисление суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 4 в течение периода, превышающего трехлетний срок строительства, вплоть до даты государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.»

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый №	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Повышающий коэффициент	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:0040302:6098	0,3	187 789 245,49	4	187 789,25
2	50:15:0040302:6099	0,3	163 670 975,14	4	163 670,98
3	50:15:0040302:6110	0,3	249 454 030,56	4	249 454,03
4	50:15:0040302:6111	0,3	289 550 262,60	4	289 550,26
5	50:15:0040302:6109	0,3	44 201 724,84	4	44 201,72
6	50:15:0040302:6107	0,3	35 865 091,17	4	35 865,09
7	50:15:0040302:6106	0,3	51 412 488,62	4	51 412,49
8	50:15:0040302:6104	0,3	10 836 625,72	4	10 836,63
9	50:15:0040302:6102	0,3	267 117 341,94	4	267 117,34

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

В настоящем Отчете в качестве операционных расходов, которые несет собственник объекта (объектов) оценки, рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком оценки, размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{налог}} = \frac{0,3\% * C_{\text{кад.}} * 4}{12},$$

где:

0,3% - ставка годового земельного налога;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значение данного показателя определялось на основе данных, представленных на публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>);

4 - повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ;

12 - количество месяцев в году.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый №	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Повышающий коэффициент	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.
1	50:15:0040302:6098	0,3	187 789 245,49	4	187 789,25
2	50:15:0040302:6099	0,3	163 670 975,14	4	163 670,98
3	50:15:0040302:6110	0,3	249 454 030,56	4	249 454,03
4	50:15:0040302:6111	0,3	289 550 262,60	4	289 550,26
5	50:15:0040302:6109	0,3	44 201 724,84	4	44 201,72
6	50:15:0040302:6107	0,3	35 865 091,17	4	35 865,09
7	50:15:0040302:6106	0,3	51 412 488,62	4	51 412,49
8	50:15:0040302:6104	0,3	10 836 625,72	4	10 836,63
9	50:15:0040302:6102	0,3	267 117 341,94	4	267 117,34

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами (ежемесячной арендной ставки) и ежемесячными операционными расходами.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый №	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:0040302:6098	187 789,25	187 789,25	0
2	50:15:0040302:6099	163 670,98	163 670,98	0
3	50:15:0040302:6110	249 454,03	249 454,03	0
4	50:15:0040302:6111	289 550,26	289 550,26	0
5	50:15:0040302:6109	44 201,72	44 201,72	0
6	50:15:0040302:6107	35 865,09	35 865,09	0
7	50:15:0040302:6106	51 412,49	51 412,49	0
8	50:15:0040302:6104	10 836,63	10 836,63	0
9	50:15:0040302:6102	267 117,34	267 117,34	0

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохранит способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельных участков по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков представлен ниже.

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемого земельного участка без учета обременений.

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

Определение стоимости объекта (объектов) методом регрессионного анализа 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 распространённая 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 объединённых 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, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 3 к настоящему Отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

Выбор данных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению Оценщика, содержат 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 10 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим 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. 14 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 ofert).
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 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, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование, а именно: категория объекта, разрешенное использование объекта;
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, 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.

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая зона в пределах региона, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

Такая характеристика местоположения, как типовая зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась. Данная характеристика также учтена в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

В соответствии с проведенным исследованием закономерностей ценообразования для объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки, были определены следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов:

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- характеристика местоположения – удаление от МКАД;
- физическая характеристика – площадь объекта.

Формирование модели ценообразования

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка удельной цены объектов-аналогов на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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	
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-8% (6%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	9-12% (10,5%)	6-8% (7%)	10-14% (12%)	10-12% (11%)
г. Москва в ноябре 2020 г.	3-5% (4%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-9% (8,5%)	3-6% (4,5%)	8-10% (9%)	8-10% (9%)

Подтверждение информации



СРД-27, ноябрь 2020 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Изменение корректировки на торговании для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Казань	4-6 (5)	8-10 (9)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Красноярск	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	8-10 (9)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	4-6 (4,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	8-10 (9)	8-10 (9)
Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.	4,0	6,4	4,1	7,8	4,6	8,3	5,4	9,6	9,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	8-10 (9)
Омск	3-6 (4,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	8-10 (9)	8-10 (9)
Самарта	3-5 (4)	6-8 (7)	-	6-8 (7)	-	8-10 (9)	-	8-10 (9)	8-10 (9)
Саратов	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.	4,7	7,3	5,0	8,2	5,4	9,0	6,4	10,7	10,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)

Примечание: В скобках указаны средние значения.
По данным исследования рынка жилья РФ компаниями «Солари» проведено исследование по состоянию на ноябрь в м.г. в м

Примечание: В скобках указаны средние значения.

По данным исследований рынка жилья РФ независимые оценки при продаже при собственности являются в марте и мае, в июле – в июне и декабре.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 11%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Скидка, %	Удельная цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	596 772 000	3 630	-11	3 231	17	164 400
Объект 2	40 000 000	4 000	-11	3 560	30	10 000
Объект 3	2 754 000 000	1 350	-11	1 202	26	2 040 000
Объект 4	1 100 000 000	3 047	-11	2 712	19	361 000
Объект 5	750 000 000	4 286	-11	3 814	6	175 000
Объект 6	1 234 033 000	1 219	-11	1 085	36	1 012 000
Объект 7	1 080 000 000	1 500	-11	1 335	9	720 000
Объект 8	862 000 000	2 005	-11	1 784	38	430 000
Объект 9	20 000 000	1 163	-11	1 035	55	17 200
Объект 10	120 000 000	5 000	-11	4 450	28	24 000
Объект 11	480 000 000	615	-11	548	23	780 000
Объект 12	65 250 000	1 250	-11	1 113	45	52 200
Объект 13	1 600 000 000	5 508	-11	4 902	10	290 492
Объект 14	350 000 000	5 178	-11	4 609	14	67 590
Объект 15	115 000 000	5 000	-11	4 450	9	23 000
Объект 16	1 156 000 000	4 000	-11	3 560	11	289 002

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента корреляции свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,6
Площадь	-0,54

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что основными характеристиками, влияющими на цену продажи рассматриваемых объектов, являются:

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,6);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,54).

Таким образом, такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) объектов, как:

- удаление от МКАД (характеристика местоположения),
- площадь (физическая характеристика),

оказывают заметное влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа, и используются при дальнейших расчетах.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 47.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов, показатели площади объектов-аналогов были представлены в логарифмическом масштабе.

Таблица 47.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым

Объект-аналог	Характеристика объекта			
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 1	17	164 400	12,0101	3 231
Объект 2	30	10 000	9,2103	3 560
Объект 3	26	2 040 000	14,5285	1 202
Объект 4	19	361 000	12,7966	2 712
Объект 5	6	175 000	12,0725	3 814
Объект 6	36	1 012 000	13,8274	1 085
Объект 7	9	720 000	13,4870	1 335
Объект 8	38	430 000	12,9715	1 784
Объект 9	55	17 200	9,7527	1 035
Объект 10	28	24 000	10,0858	4 450
Объект 11	23	780 000	13,5670	548
Объект 12	45	52 200	10,8628	1 113
Объект 13	10	290 492	12,5793	4 902
Объект 14	14	67 590	11,1212	4 609
Объект 15	9	23 000	10,0432	4 450
Объект 16	11	289 002	12,5742	3 560

Источник: 1. Анализ Оценщика.

На основе представленного выше массива данных была сформирована модель с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных и оцифрованных качественных характеристик (факторов):

- удаление объекта от МКАД;
- логарифм площади объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 8.

43									
44									
45									
46									
47									
48									
49									
50	ВЫВОД ИТОГОВ								
51									
52	Регрессионная статистика								
53	Множественный R	0,849738528							
54	R-квадрат	0,72057265							
55	Нормированный R-квадрат	0,679296844							
56	Стандартная ошибка	896,2151003							
57	Наблюдения	16							
58									
59	Дисперсионный анализ								
60		df	SS	MS	F	Значимость F			
61	Регрессия	2	25340255,35	12670127,67	16,89611226	0,000243056			
62	Остаток	13	9754271,8	750328,6					
63	Итого	15	35094537,15						
64									
65	Коэффициенты, стандартная ошибка, статистика F, Значение								
66	У-пересечение	11673,7817	1830,787305	6,307467867	2,71225E-05	7675,399674	16672,16404	15672,16454	
67	Переменная X 1	-79,2865	16,01359704	4,95122557	0,000264981	-113,8821962	-44,69165006	-44,69165006	
68	Переменная X 2	-503,1305	142,9108938	4,15235257	0,001140472	-931,8707394	-284,5933094	-284,5933094	
69									
70									

Рис. 8. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,72). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = 11673,7817 - 79,2869 * R - 593,1305 * Ln(S_{об.}),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

R - удаление объекта от МКАД - 7 км, что соответствует фактическим данным;

$S_{об.}$ - общая площадь объекта – в соответствии с данными, представленными в Выписках из ЕГРН об объектах недвижимости.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0040302:6098	7	26 003,0	5 089
2	50:15:0040302:6099	7	22 753,0	5 168
3	50:15:0040302:6110	7	34 734,0	4 917
4	50:15:0040302:6111	7	41 793,0	4 808
5	50:15:0040302:6109	7	6 363,0	5 924
6	50:15:0040302:6107	7	5 009,0	6 066
7	50:15:0040302:6106	7	7 162,0	5 854
8	50:15:0040302:6104	7	1 516,0	6 775
9	50:15:0040302:6102	7	37 481,0	4 872

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость объекта (объектов) оценки, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета стоимости каждого из оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003,0	5 089	132 329 000
2	50:15:0040302:6099	22 753,0	5 168	117 588 000
3	50:15:0040302:6110	34 734,0	4 917	170 787 000
4	50:15:0040302:6111	41 793,0	4 808	200 941 000
5	50:15:0040302:6109	6 363,0	5 924	37 694 000
6	50:15:0040302:6107	5 009,0	6 066	30 385 000
7	50:15:0040302:6106	7 162,0	5 854	41 926 000
8	50:15:0040302:6104	1 516,0	6 775	10 271 000
9	50:15:0040302:6102	37 481,0	4 872	182 607 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на

вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{\text{капит}} = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед.}},$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед.}}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для

расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2020 – 2021 г.г. (период с 03.01.2020 г. по 27.01.2021 г.), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	4,53
0,5	6	4,6
0,75	9	4,67
1	12	4,73
2	24	4,98
3	36	5,21
5	60	5,62
7	84	5,94
10	120	6,28
15	180	6,6
20	240	6,76
30	360	6,93

Источник: 1. <http://www.cbr.ru> 2. Расчеты Оценщика.

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка.

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 0,25 до 1 года (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков).

В результате полученных расчетов, получена модель, имеющая следующий вид:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,268 * T + 4,465,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды ЗУ), лет.

Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя составит (оставшийся срок аренды 0,83 года), округленно:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,268 * 0,83 + 4,465 = 4,69\%$$

Значение полученной процентной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития:

- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html);
- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года» (ссылка на источник - <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/2019093005>);

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 51.

Таблица 51.

Данные по перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период на основании инфляции потребительских цен

№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
1	2021	103,7	1,037
2	2022	104,0	1,04
3	2023	104,0	1,04
4	2024	104,0	1,04
Среднее значение выборки			1,03925

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Среднее значение годовой инфляции в РФ за период 2021-2024 г.г. составляет 3,925%.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + K/100}{1 + I/100} - 1,$$

где:

$K_{\text{скор.}}$ - скорректированное значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям (безрисковой ставки);

K - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемых земельных участков составит:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + 4,69/100}{1 + 3,925/100} - 1 = 0,0074, \text{ что соответствует } 0,74\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 0,74%.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 52.

Таблица 52.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный						1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	1	2	0	1	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	2	6	0	5	6	0	0	0	0
Сумма						28					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						2					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						2,0					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв.} = \frac{R * n}{12},$$

где:

$r_{ликв.}$ – премия за низкую ликвидность, %;

R – безрисковая ставка, %;

n – период экспозиции (в месяцах);

12 – общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» составляет в среднем 5 мес. для населенных пунктов группы А (Москвы и городов-спутников):

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2021 года

Источник: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (публикация: 01.01.2021 г.)

типичный для рынка срок продаж земельных участков и массивов

Источники данных: СтатРиелт, данные о рыночных условиях сделок на территории Москвы

№	(Виды) земельной недвижимости	Типовой период	Средний срок	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам*		
					А. группа	Б. группа	В. группа
1	Земельный участок населенный пункт (для размещения и строительства зданий и объектов (зданий, строений))	2	11	8	6	7	8
2	Земельный участок населенный пункт для размещения объектов размещения, в том числе земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов, для размещения	4	16	9	8	10	12
3	Земельный участок для размещения объектов размещения, в том числе земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов, для размещения	4	12	9	8	10	12
4	Земельный участок для размещения объектов размещения, в том числе земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов, для размещения	8	24	15	11	18	17

Примечания:

- Срок продажи определяется по факту нахождения объектов в торгах (экспозиции) при условии, что объекты в различных регионах Российской Федерации.
- Срок действия в рыночных условиях в с. для объектов рыночной стоимости продажи профессиональными риэлторами, с регулярной рыночной объектами продажи в самых известных регионах (СНТ).
- При достижении сбалансированности и обоснованности заинтересованности стороны сделки срок ликвидности может быть сокращен в период в продаже.
- Источники данных – собранные рыночные объекты, расположенные на территории территории с регулярной рыночной объектами продажи в самых известных регионах (СНТ).
- Источники данных – объекты недвижимости, расположенные на территории территории с регулярной рыночной объектами продажи в самых известных регионах (СНТ).

Источники: 1. <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2401-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2021-goda>

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объектов равного 5 мес., для оцениваемых земельных участков, составит:

$$r_{ликв.} = \frac{0,74\% * 5}{12} = 0,31\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{ликв.} = \left(\frac{r_{ликв.} / 100}{1 - r_{ликв.} / 100} \right) * 100,$$

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, составит

$$П_{ликв.} = \left(\frac{0,31/100}{1 - 0,31/100} \right) * 100 = 0,31\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5%.

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. Значение данного риска экспертно оценивается на уровне 1,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета ставки дисконтирования	
Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	0,74
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	2,00
Премия за низкую ликвидность	0,31
Премия за инвестиционный менеджмент	1,5
Годовая ставка дисконтирования	4,55
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,371

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее базовая расчетная зависимость для расчета стоимости объекта (объектов) оценки имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^n} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^n}$ может быть

представлена зависимостью вида $\frac{1 - (1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3y} = (A - OP) * \frac{1 - (1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3y}}{(1+r)^T},$$

где:

A - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3y} - стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договоров аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1+r)^T},$$

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельных участков, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды, составит:

$$D = \frac{1}{(1 + 0,371/100)^{10}} = 0,9636$$

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода

Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:15:0040302:6098	132 329 000	0	10	0,371	0	0,9636	127 512 224	127 512 224	127 500 000
50:15:0040302:6099	117 588 000	0	10	0,371	0	0,9636	113 307 797	113 307 797	113 300 000
50:15:0040302:6110	170 787 000	0	10	0,371	0	0,9636	164 570 353	164 570 353	164 600 000
50:15:0040302:6111	200 941 000	0	10	0,371	0	0,9636	193 626 748	193 626 748	193 600 000
50:15:0040302:6109	37 694 000	0	10	0,371	0	0,9636	36 321 938	36 321 938	36 300 000
50:15:0040302:6107	30 385 000	0	10	0,371	0	0,9636	29 278 986	29 278 986	29 300 000
50:15:0040302:6106	41 926 000	0	10	0,371	0	0,9636	40 399 894	40 399 894	40 400 000
50:15:0040302:6104	10 271 000	0	10	0,371	0	0,9636	9 897 136	9 897 136	9 900 000
50:15:0040302:6102	182 607 000	0	10	0,371	0	0,9636	175 960 105	175 960 105	176 000 000
Итого									890 900 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) 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 - доходный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

890 900 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003,0	127 500 000
2	50:15:0040302:6099	22 753,0	113 300 000
3	50:15:0040302:6110	34 734,0	164 600 000
4	50:15:0040302:6111	41 793,0	193 600 000

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
5	50:15:0040302:6109	6 363,0	36 300 000
6	50:15:0040302:6107	5 009,0	29 300 000
7	50:15:0040302:6106	7 162,0	40 400 000
8	50:15:0040302:6104	1 516,0	9 900 000
9	50:15:0040302:6102	37 481,0	176 000 000

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:

890 900 000

(Восемьсот девяносто миллионов девятьсот тысяч)
рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003,0	127 500 000
2	50:15:0040302:6099	22 753,0	113 300 000
3	50:15:0040302:6110	34 734,0	164 600 000
4	50:15:0040302:6111	41 793,0	193 600 000
5	50:15:0040302:6109	6 363,0	36 300 000
6	50:15:0040302:6107	5 009,0	29 300 000
7	50:15:0040302:6106	7 162,0	40 400 000
8	50:15:0040302:6104	1 516,0	9 900 000
9	50:15:0040302:6102	37 481,0	176 000 000

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

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

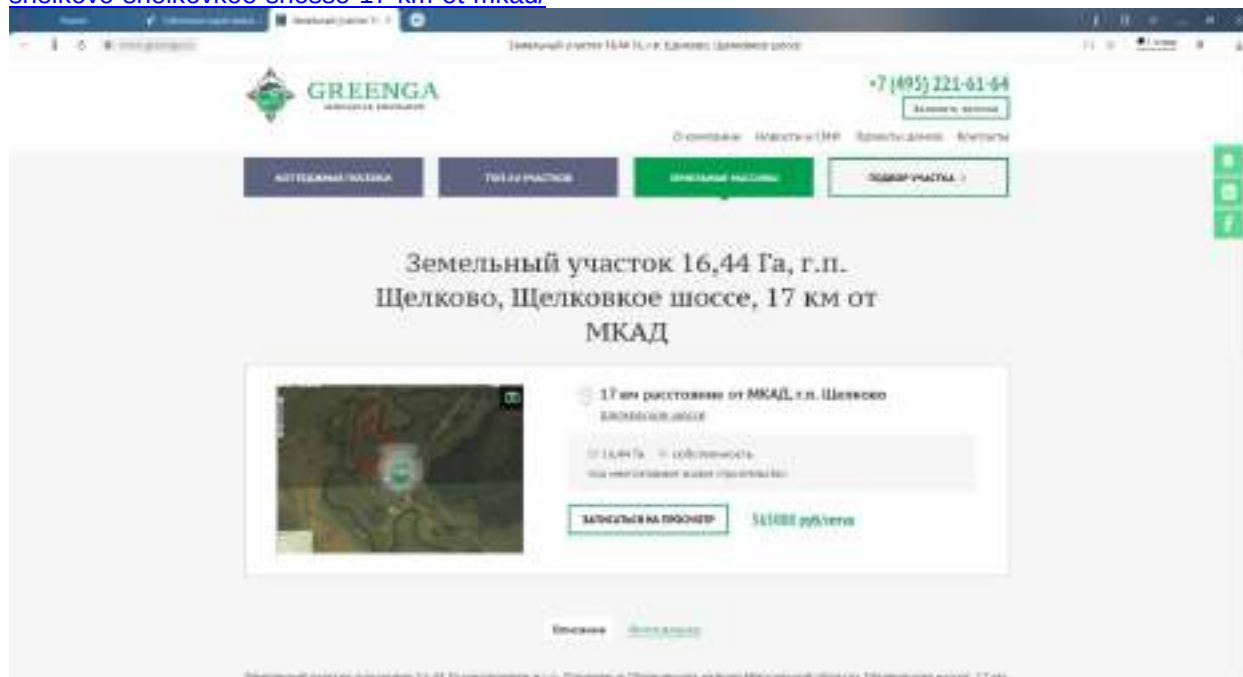
1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

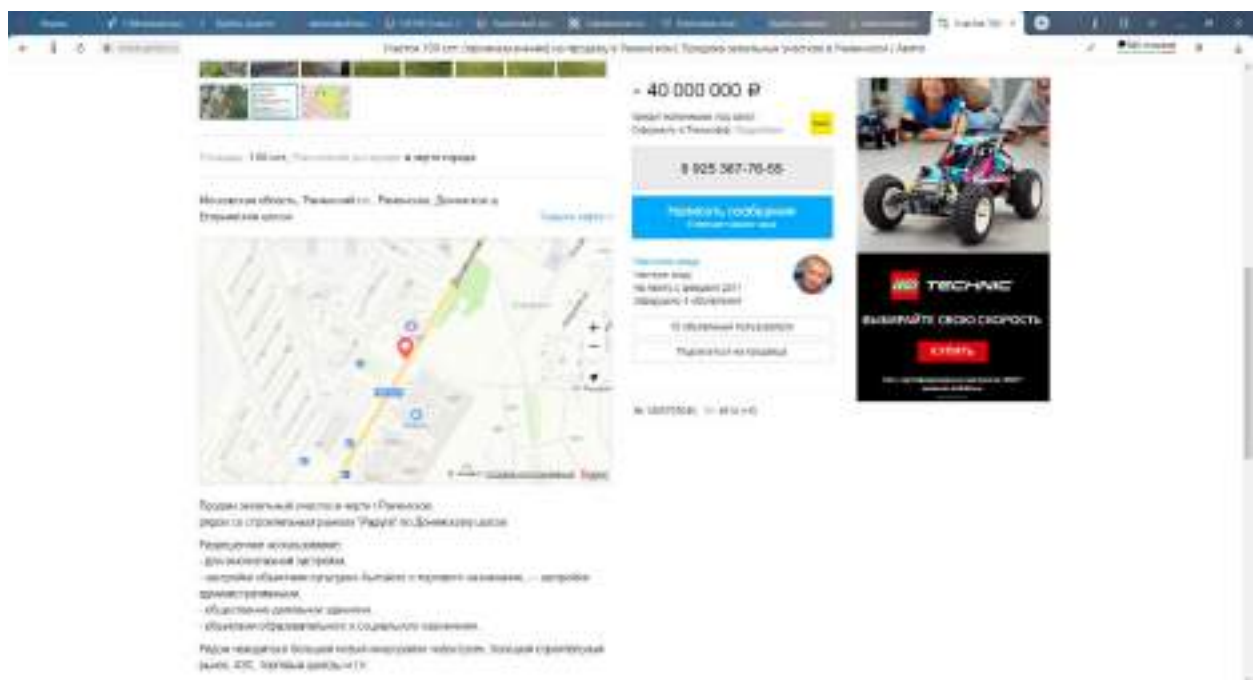
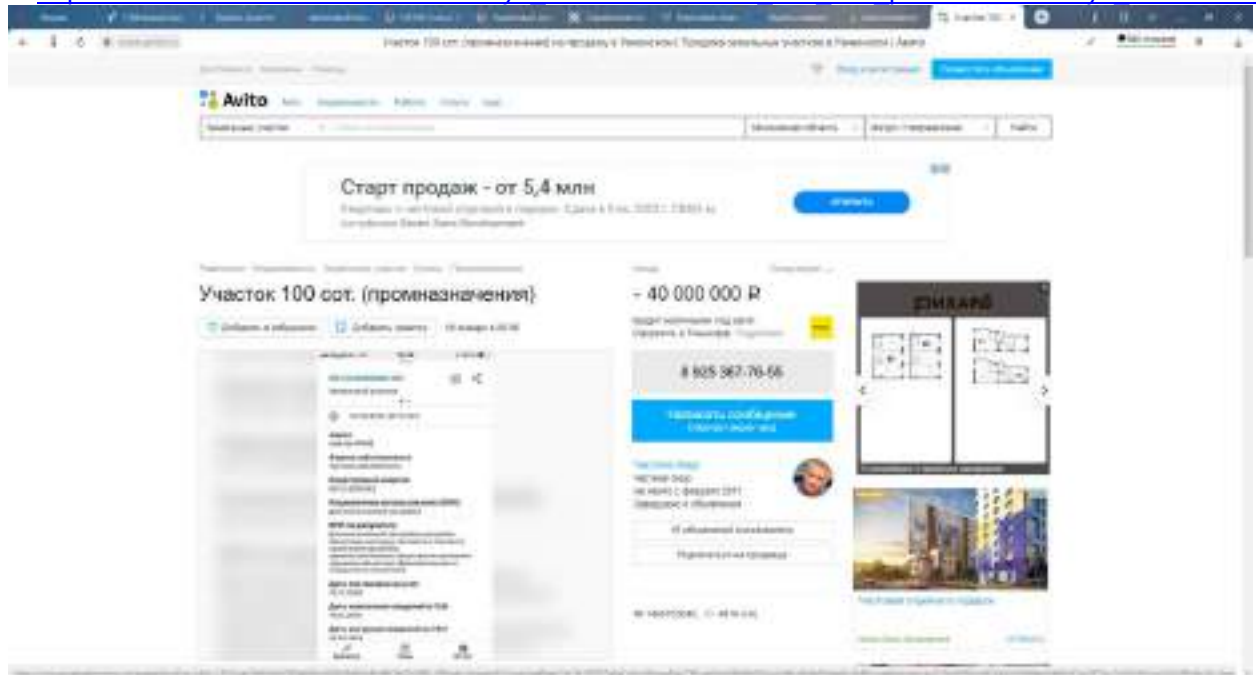
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

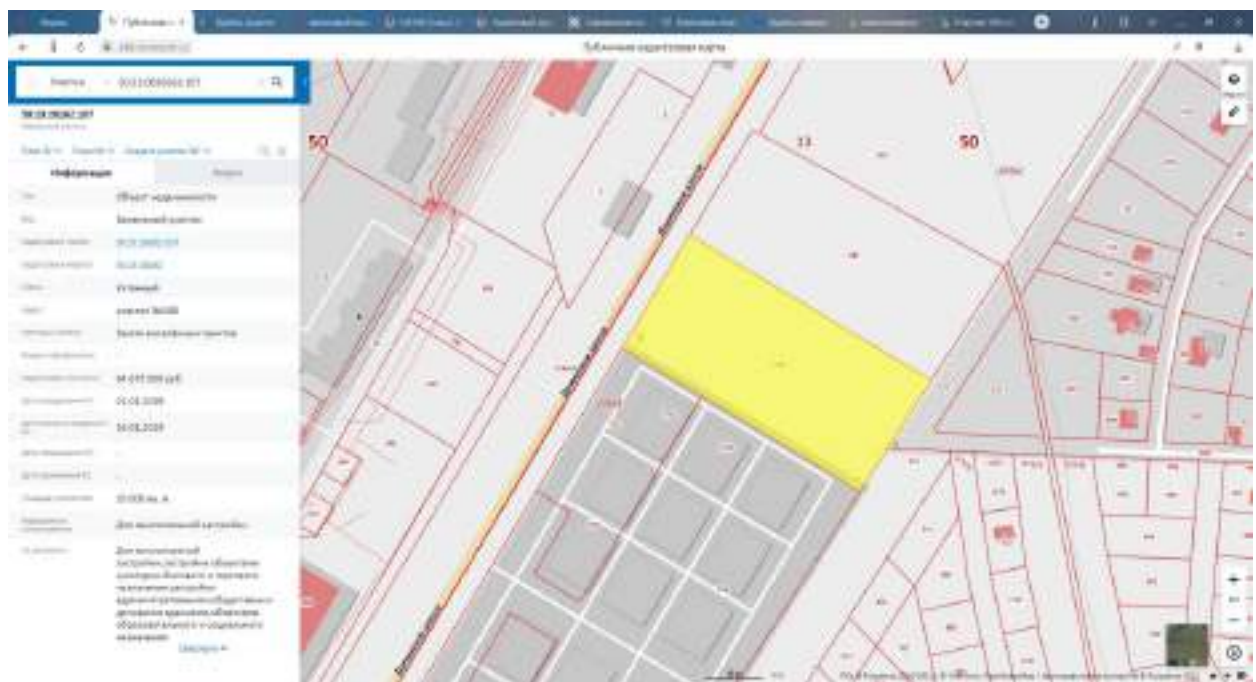
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

1. <https://www.greenga.ru/zemelnye-uchastki/shelkovskoe-shosse/zemelny-uchastok-1644-ga-gp-shelkovo-shelkovskoe-shosse-17-km-ot-mkad/>



2. https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1465703040

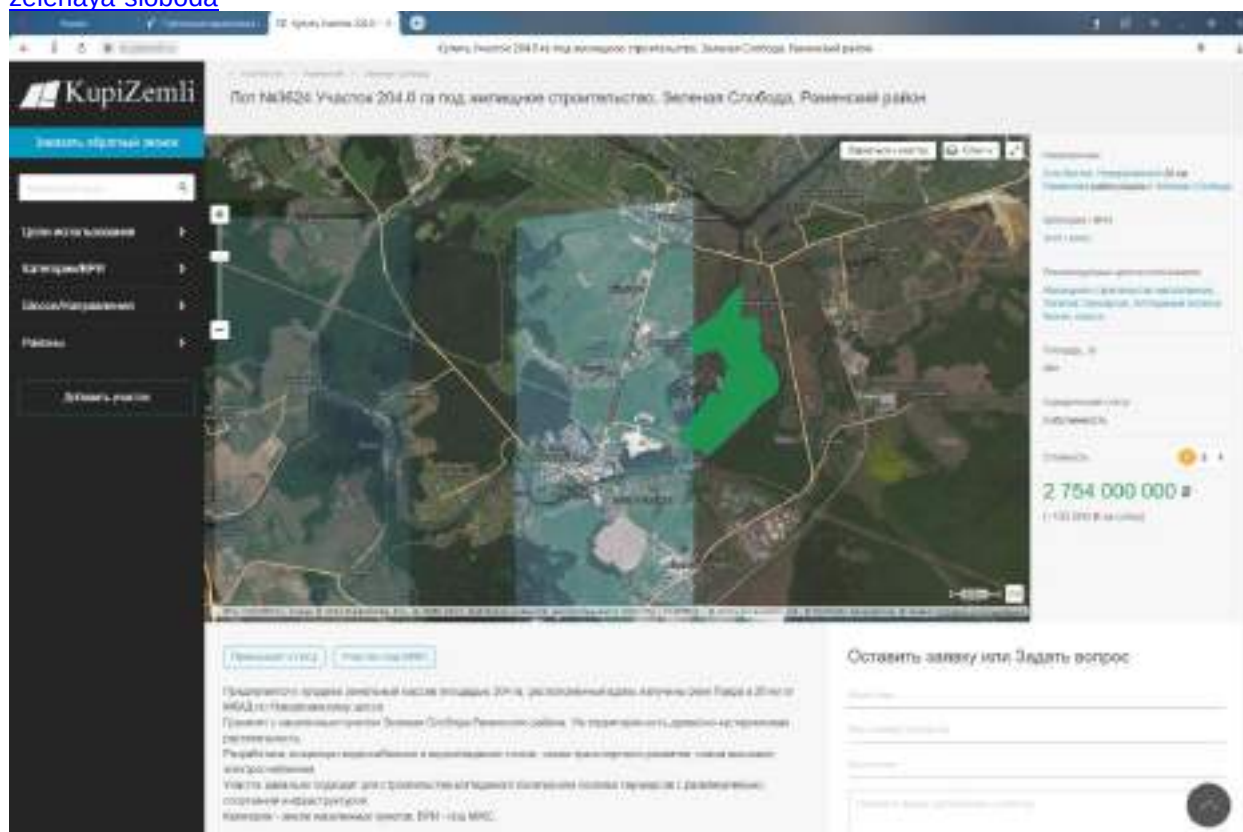




http://rokvel.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/prodam_uchastok_100_sotok_1_ga_dlya_mногоetazhnoy_zastroйки_m1602268



3. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-2040-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zelenaya-sloboda>



4. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-360-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy>

KupiZemli

Участок 36.0 га под жилищное строительство, Томилно, Люберецкий район

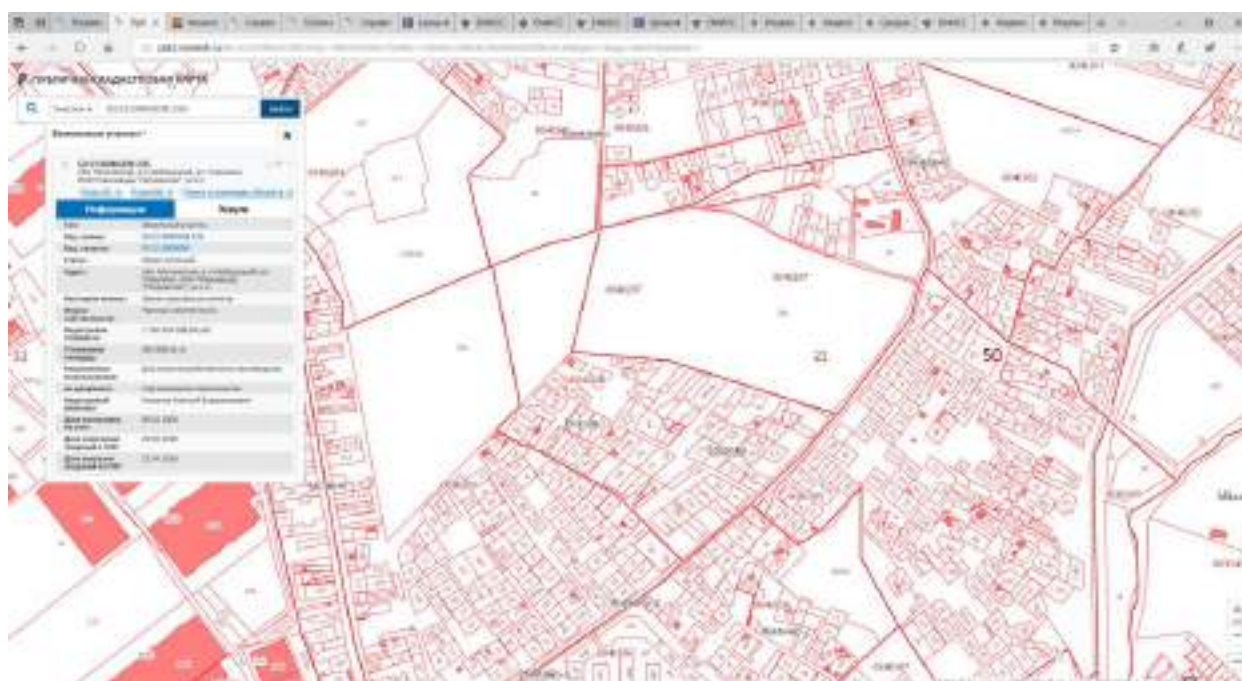
Пол №3983 Участок 36.0 га под жилищное строительство, Томилно, Люберецкий район

1 100 000 000 ₽

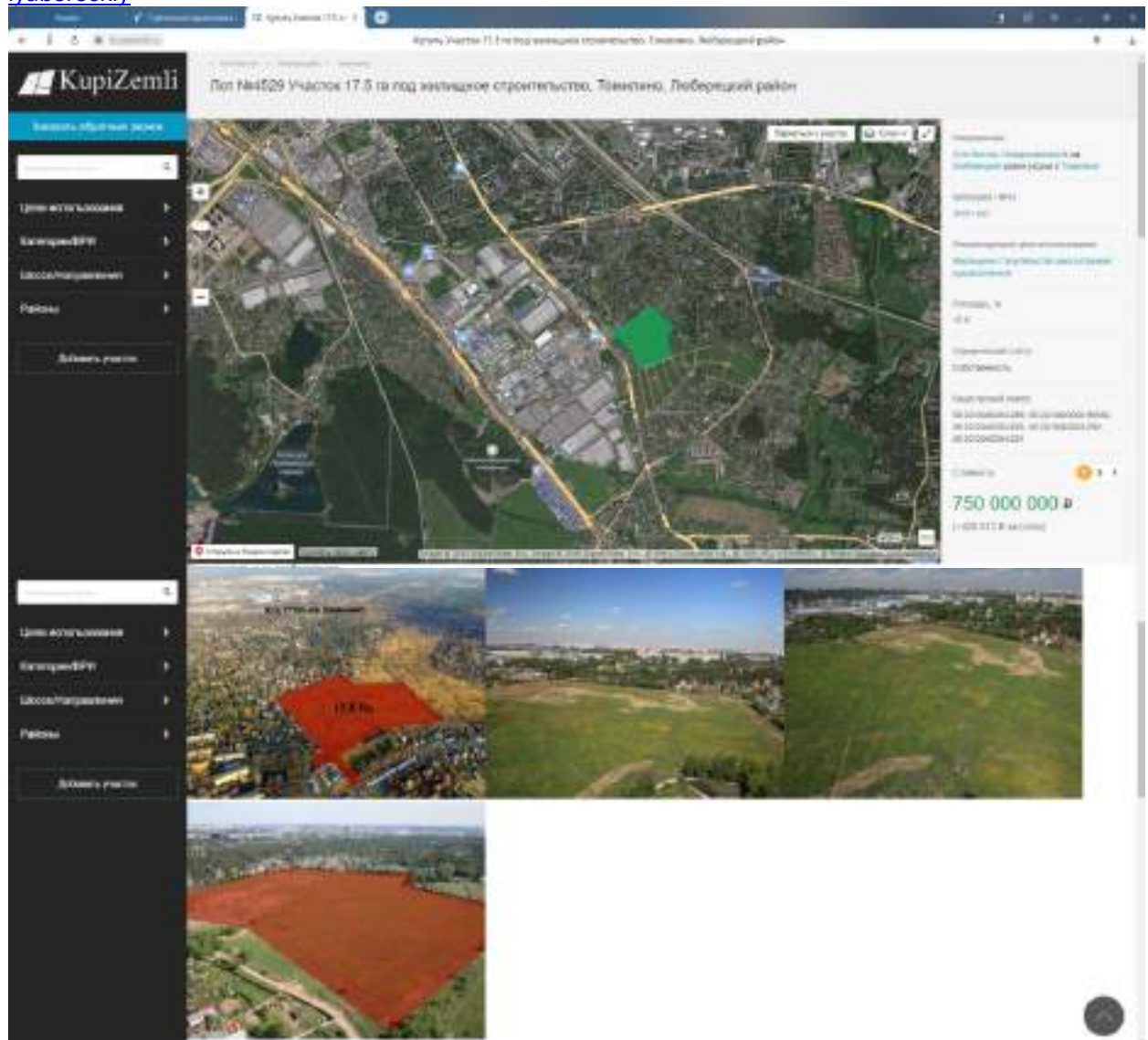
1 980 000 000 ₽ (с НДС)

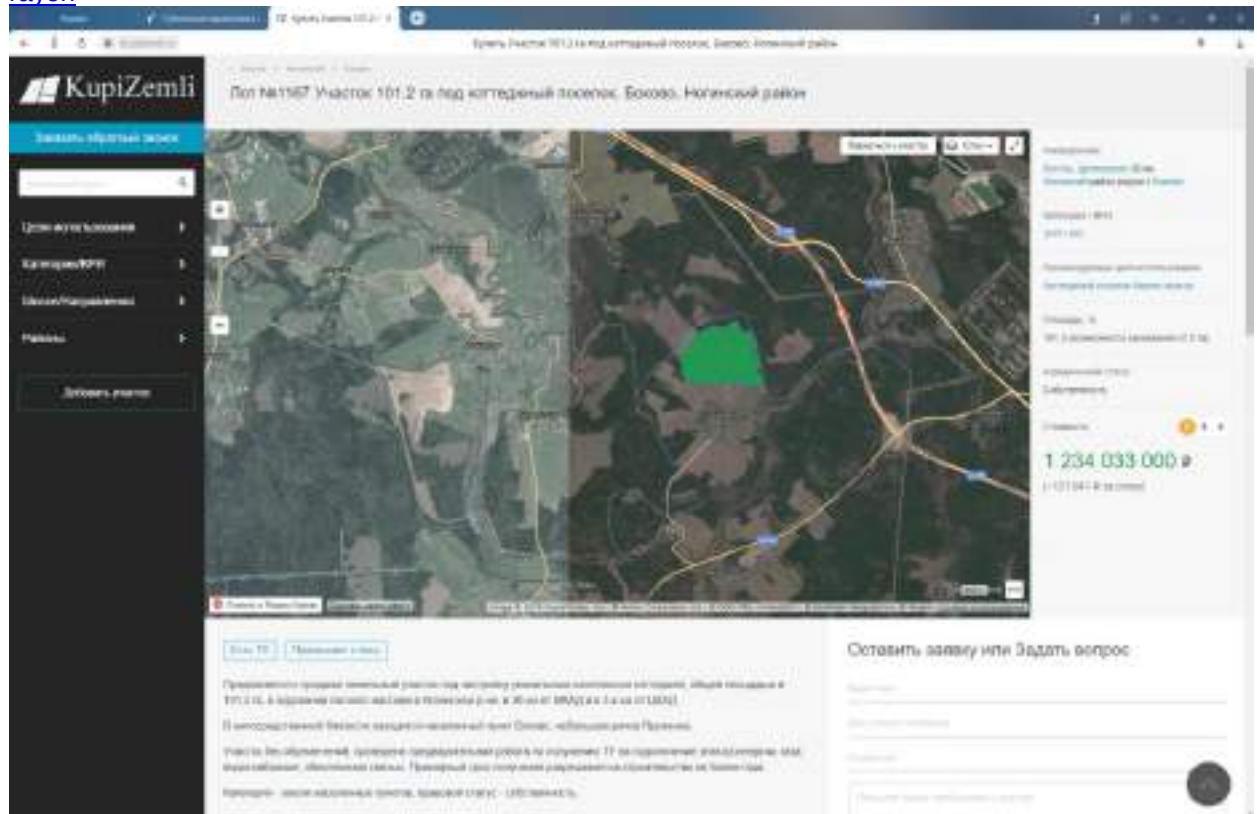
Оставить заявку или Задать вопрос

Продается земельный участок под жилищное строительство в Московской области. Это земельный участок в Люберецком районе в 15 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Участок имеет вид застроенной территории в границах РПЗП и имеет утвержденный проект застройки. Характеризуется хорошей транспортной доступностью, близостью к основным транспортным магистралям и развитой инфраструктурой. РПЗП – сдвоенная застройка.



5. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-175-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy>

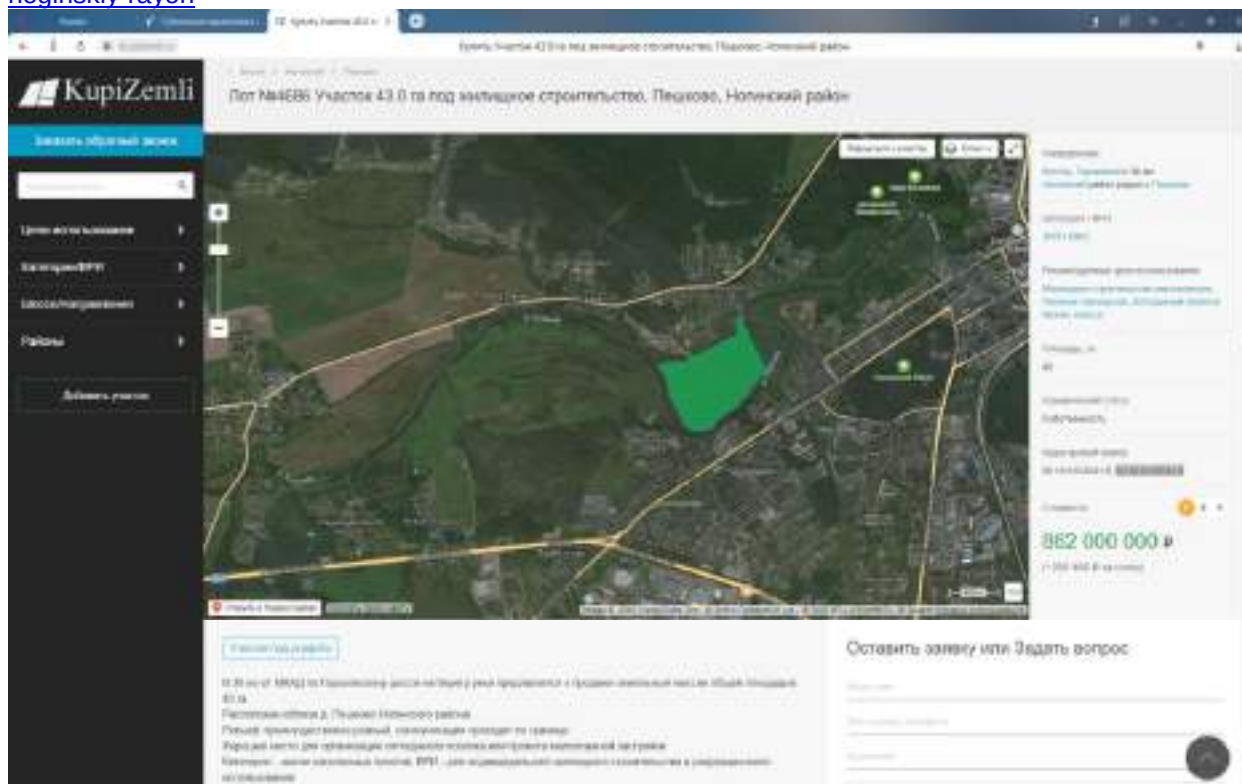


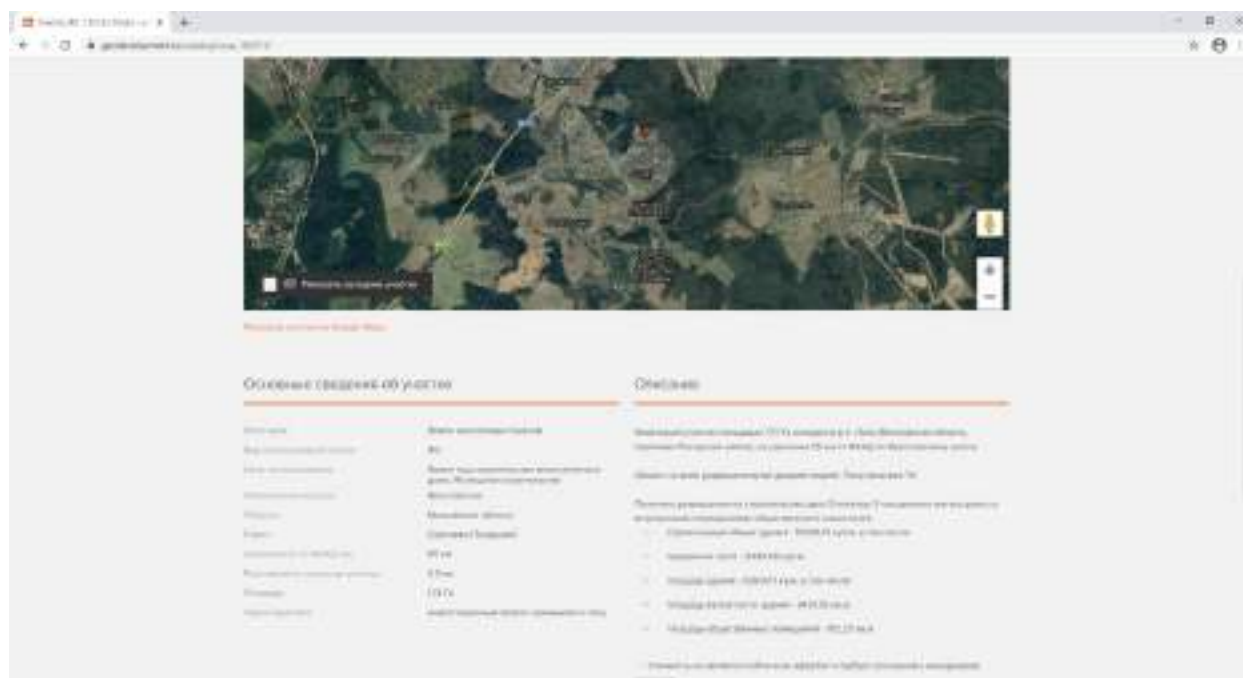
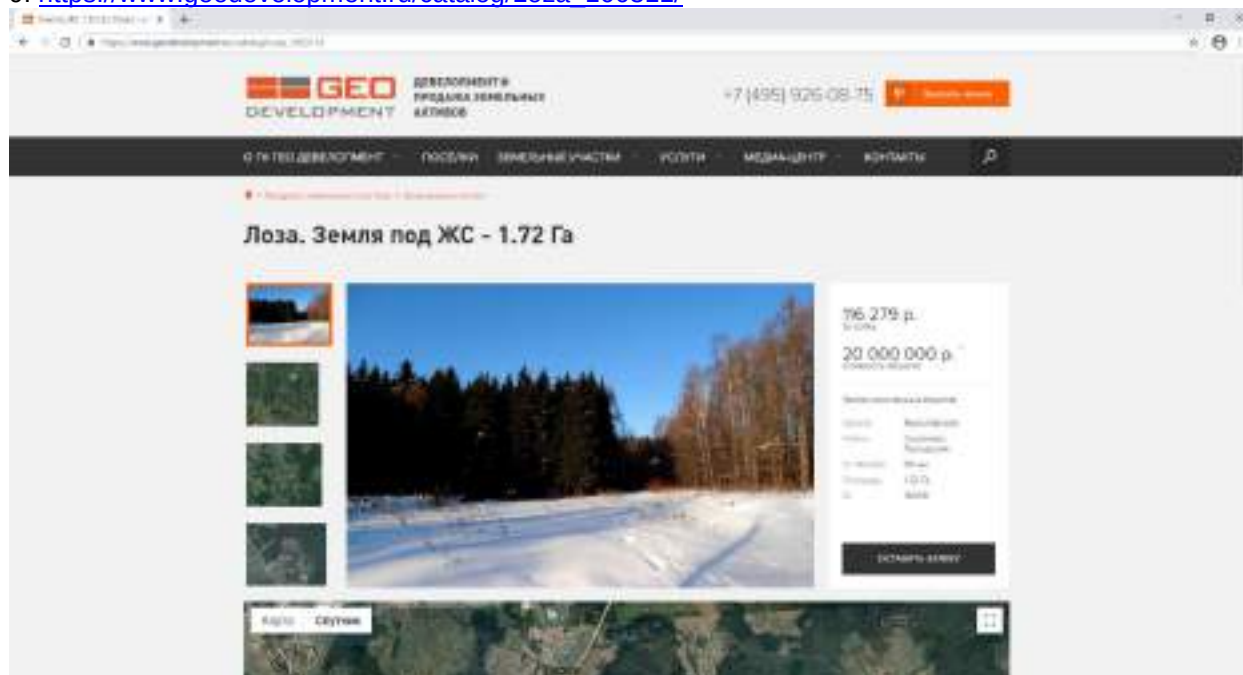
6. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1012-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>

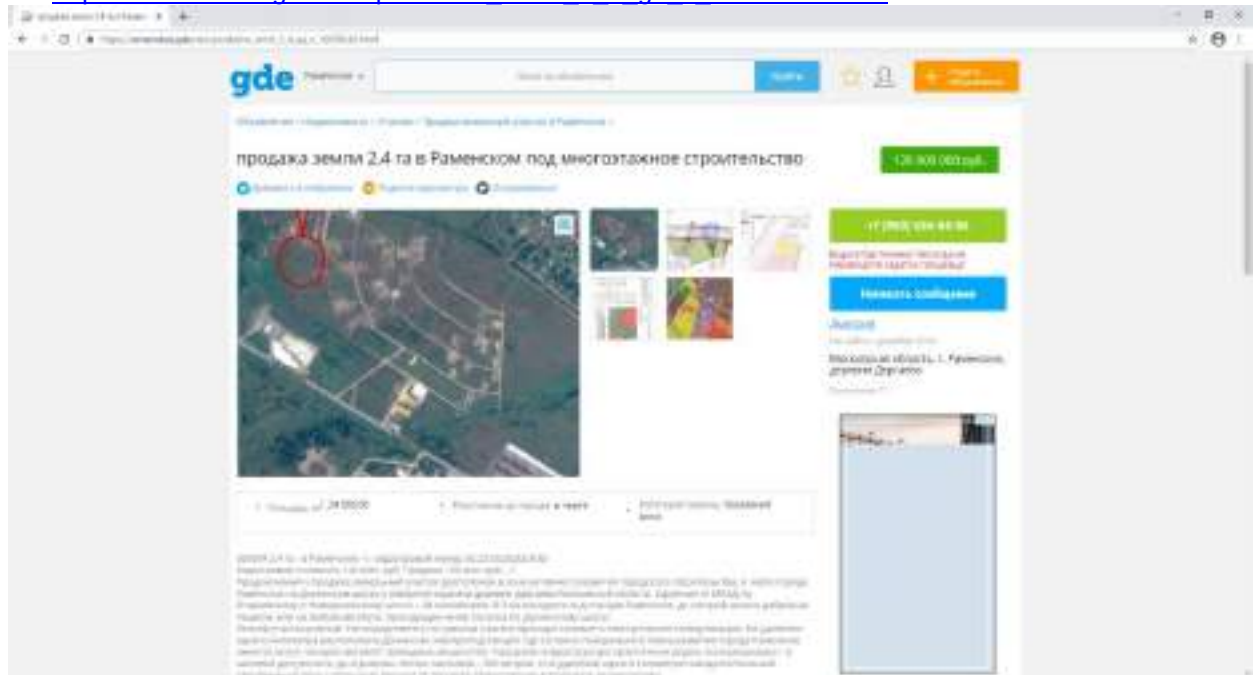
7. <https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-720-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pugovichino-leninskiy>

[illegible]

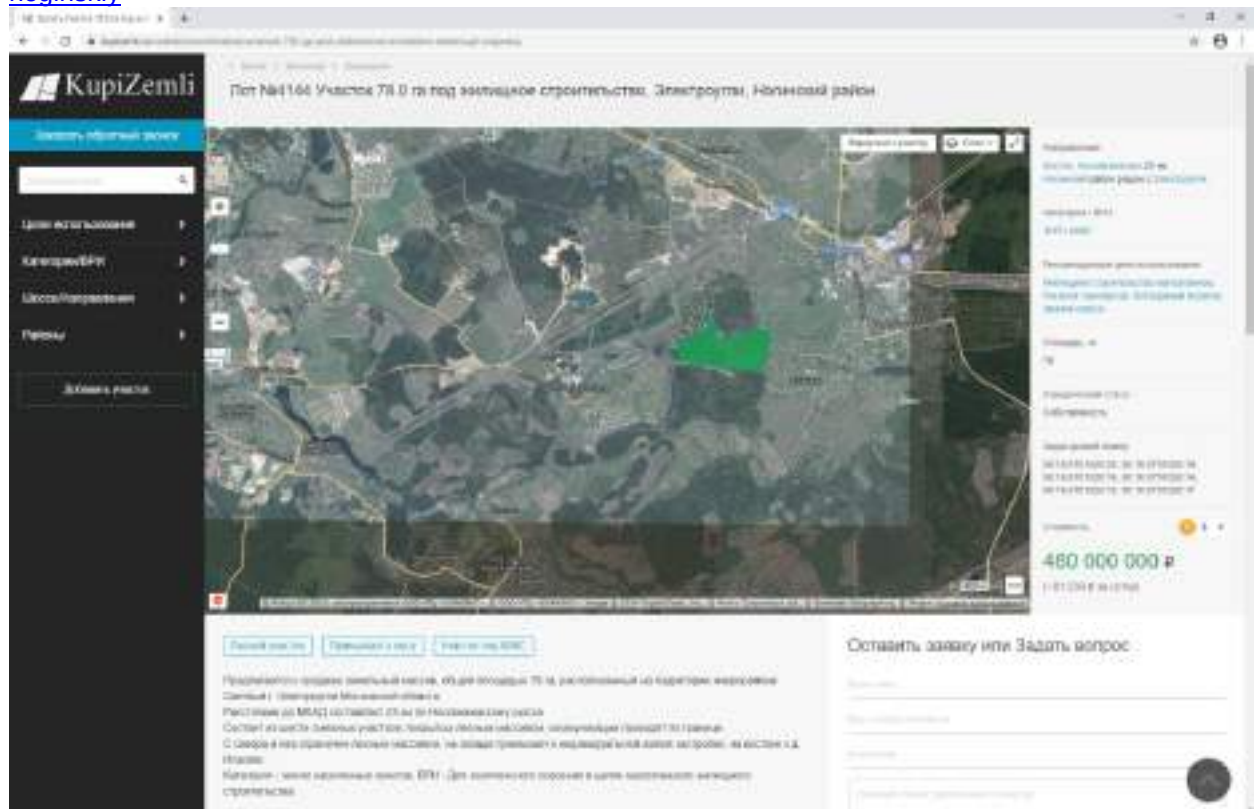
8. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-430-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-peshkovo-noginskiy-rayon>



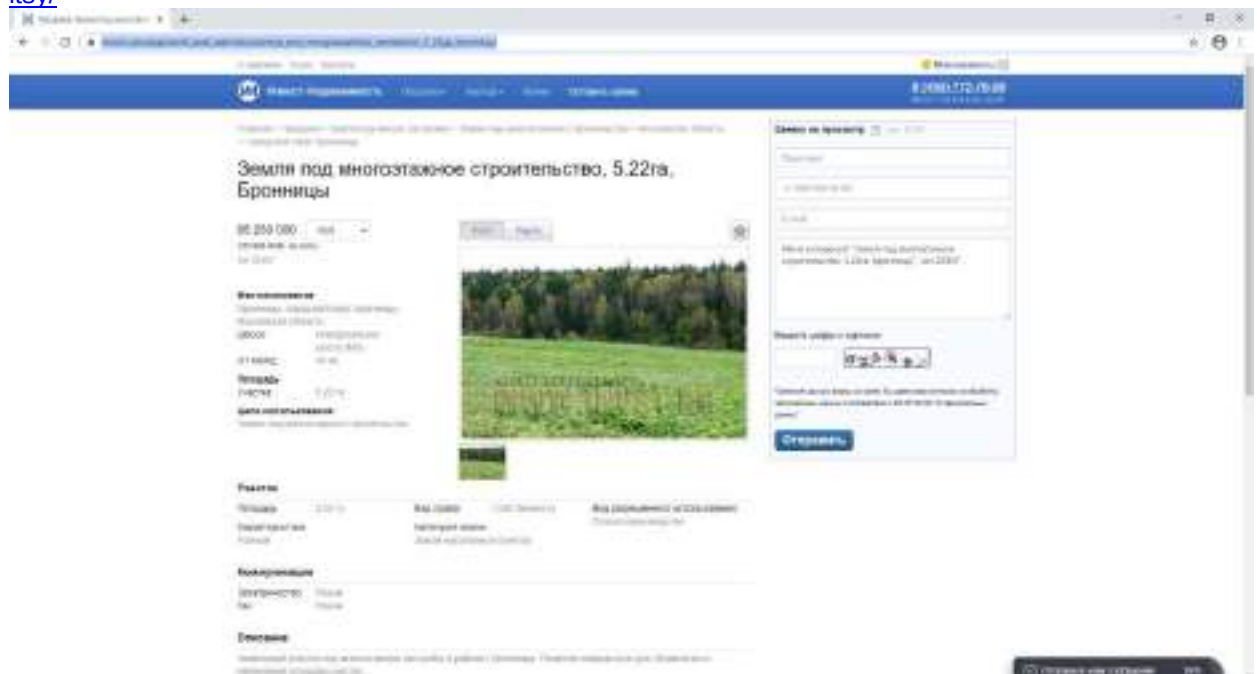
9. https://www.geodevelopment.ru/catalog/Loza_166311/

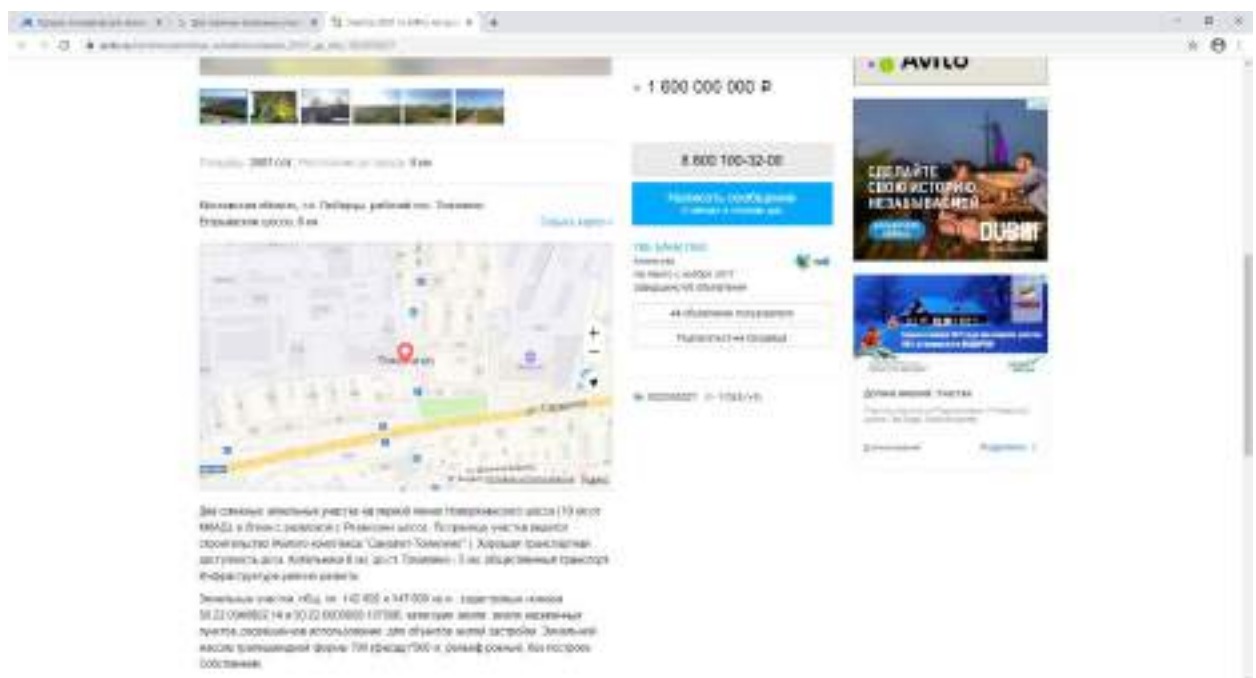
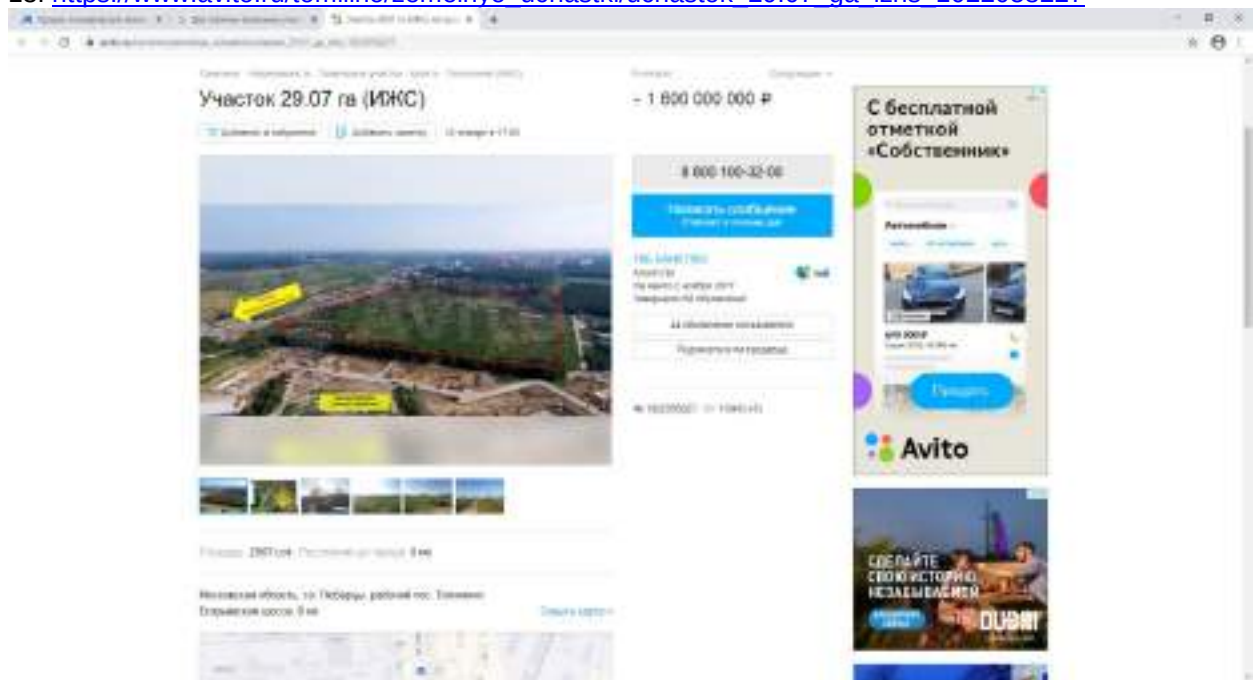
10. https://ramenskoe.gde.ru/c/prodazha_zemli_2_4_ga_v_16690242.html

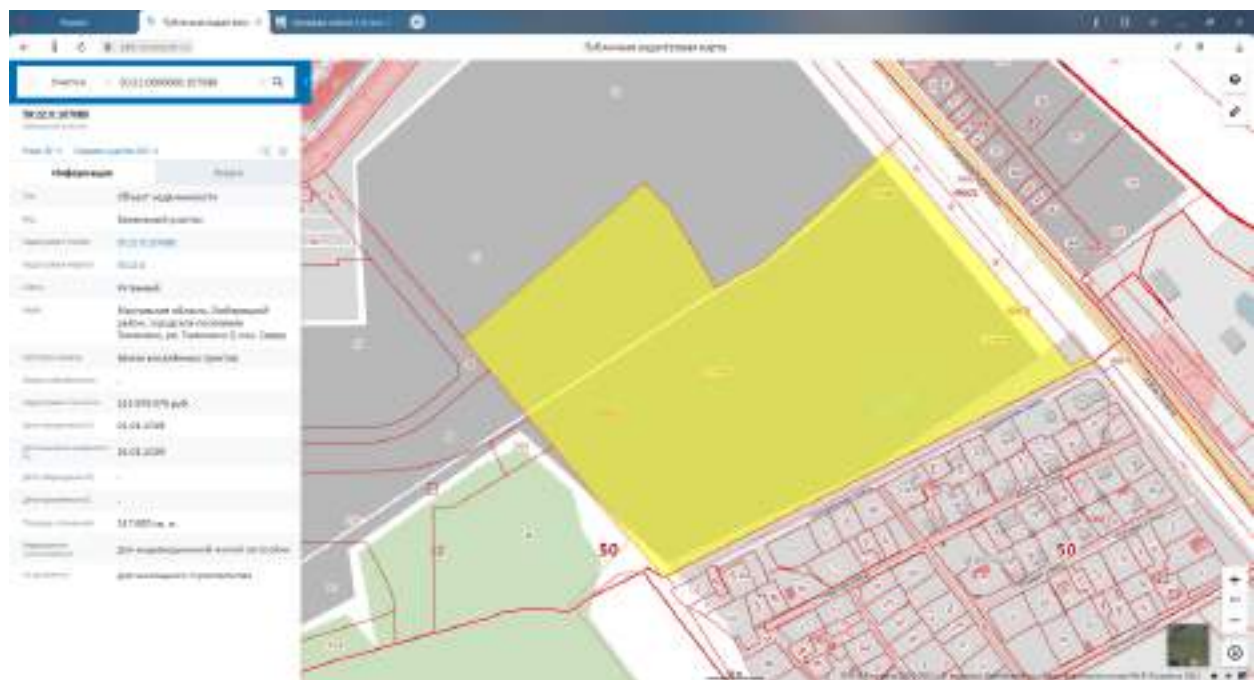
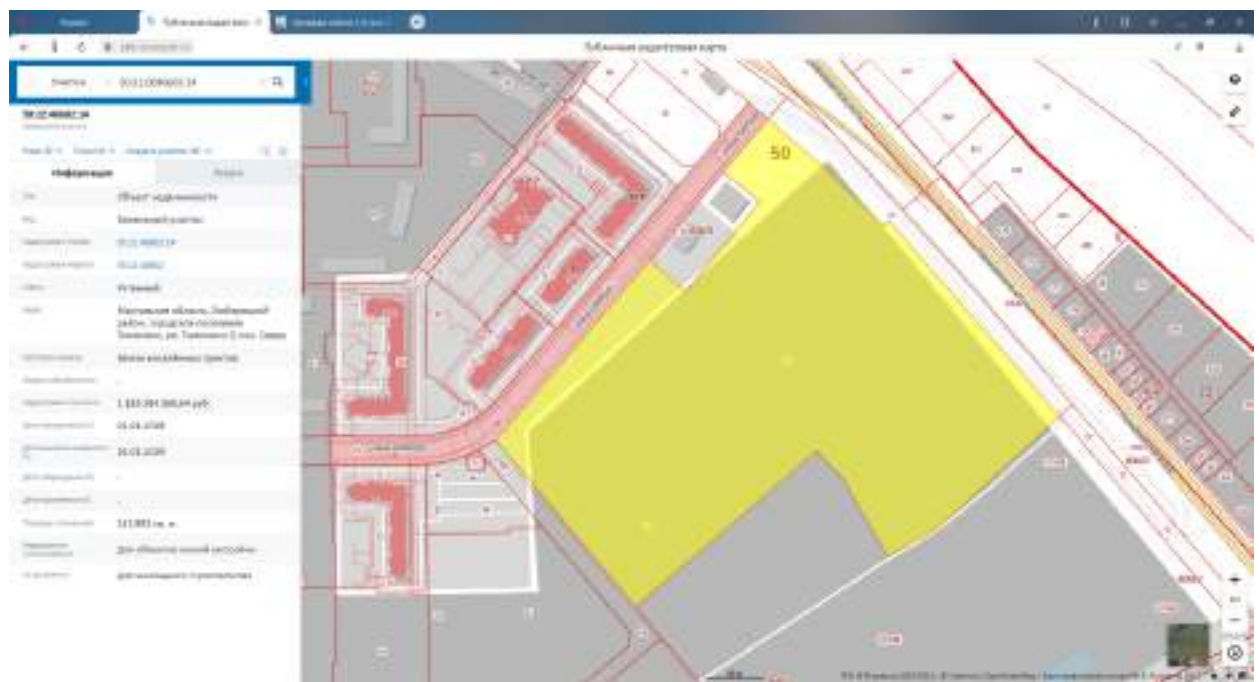
11. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-780-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrougli-noginskiy>



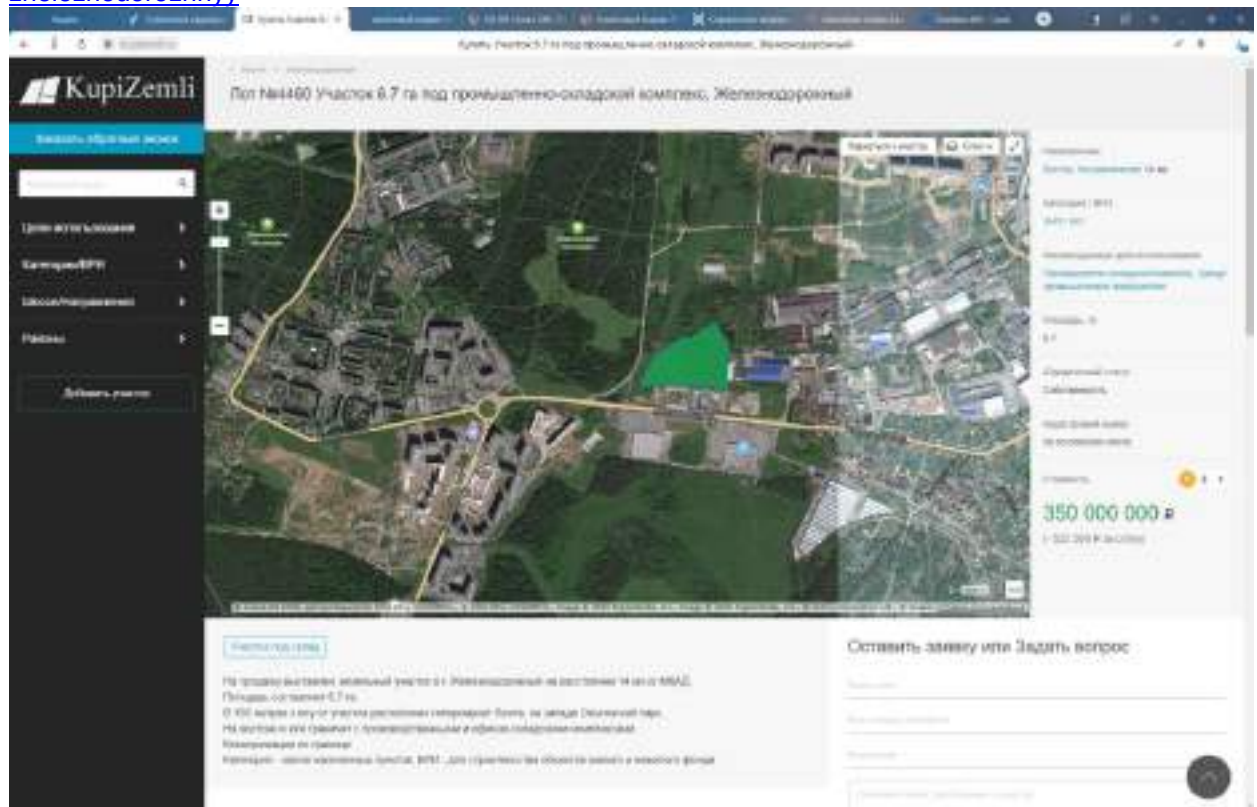
12. [https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_mnogoetazhnoe stroitelstvo 5 22ga_bronnitsy/](https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_mnogoetazhnoestroitelstvo_5_22ga_bronnitsy/)



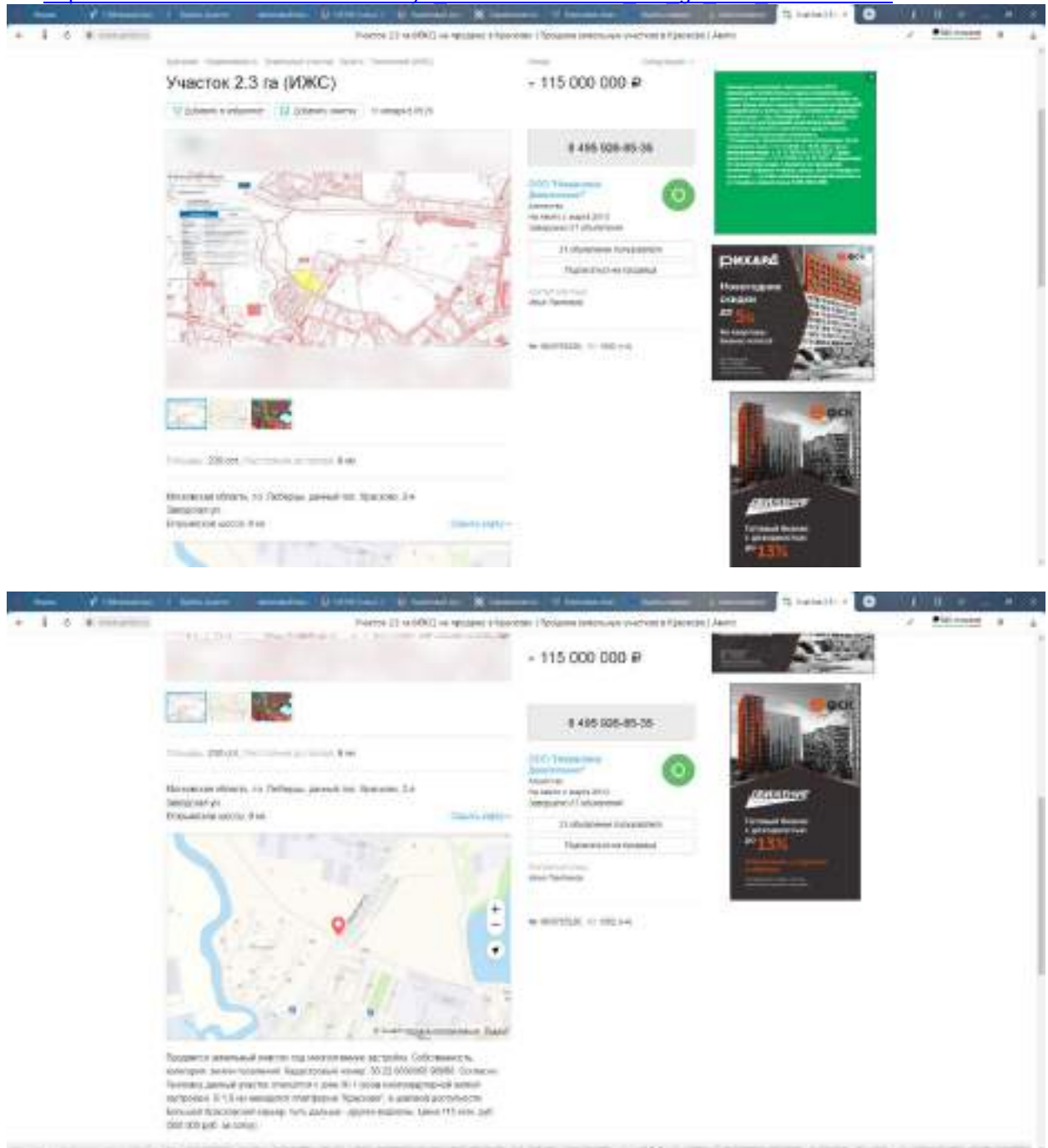
13. https://www.avito.ru/tomilino/zemelnye_uchastki/uchastok_29.07_ga_izhs_1022058227

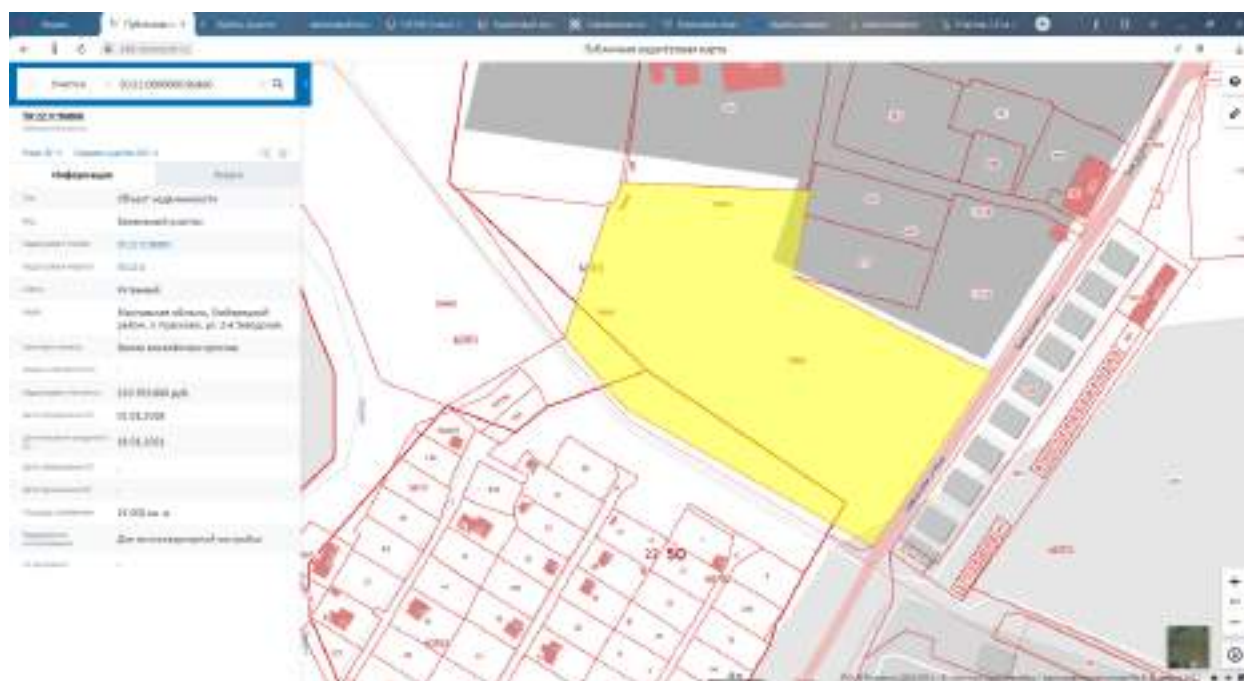


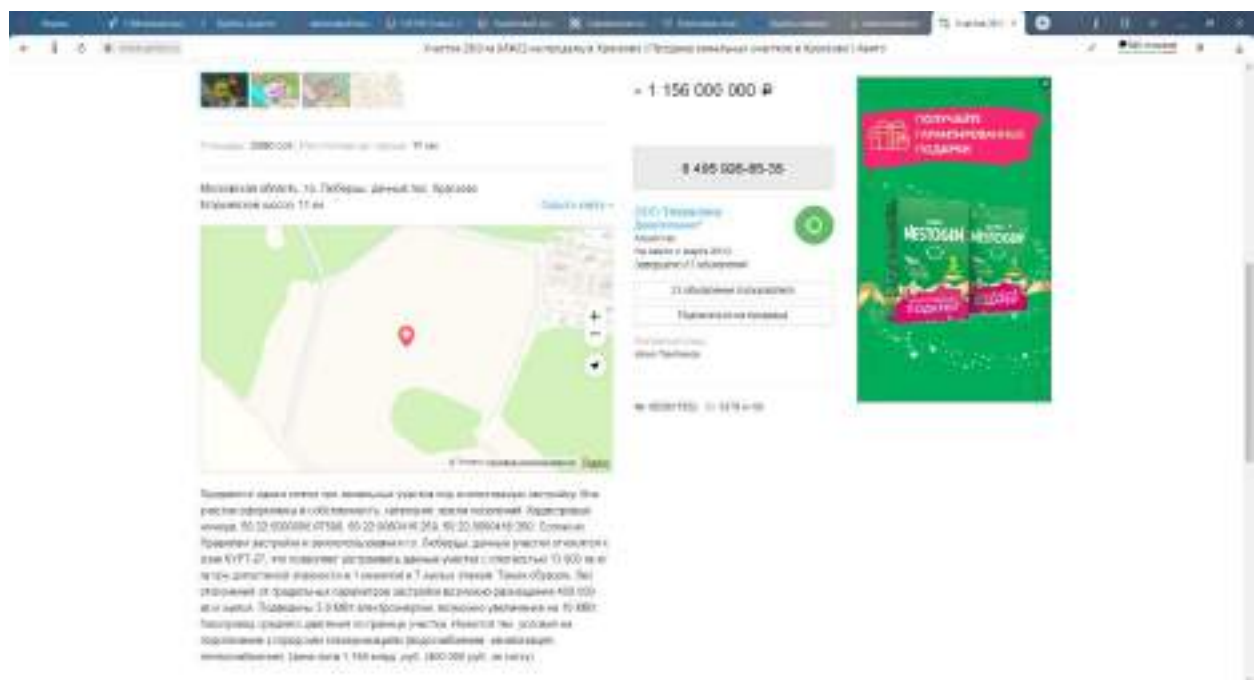
14. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-67-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-zheleznodorozhnyy>

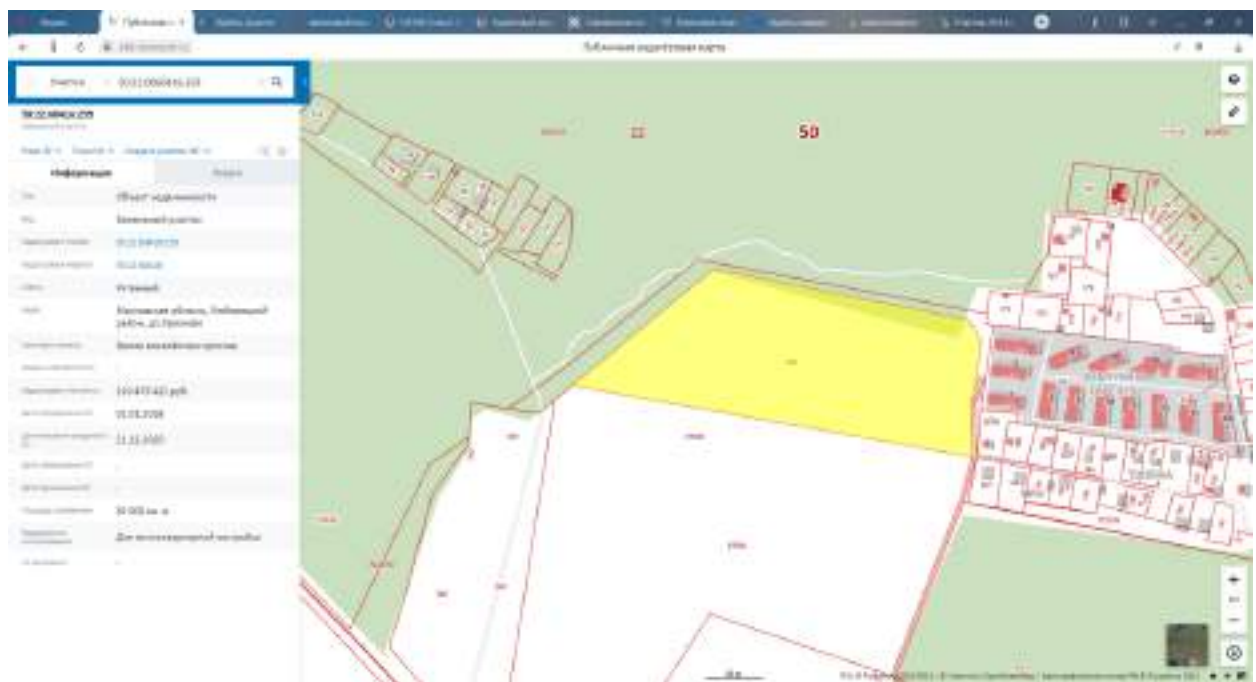


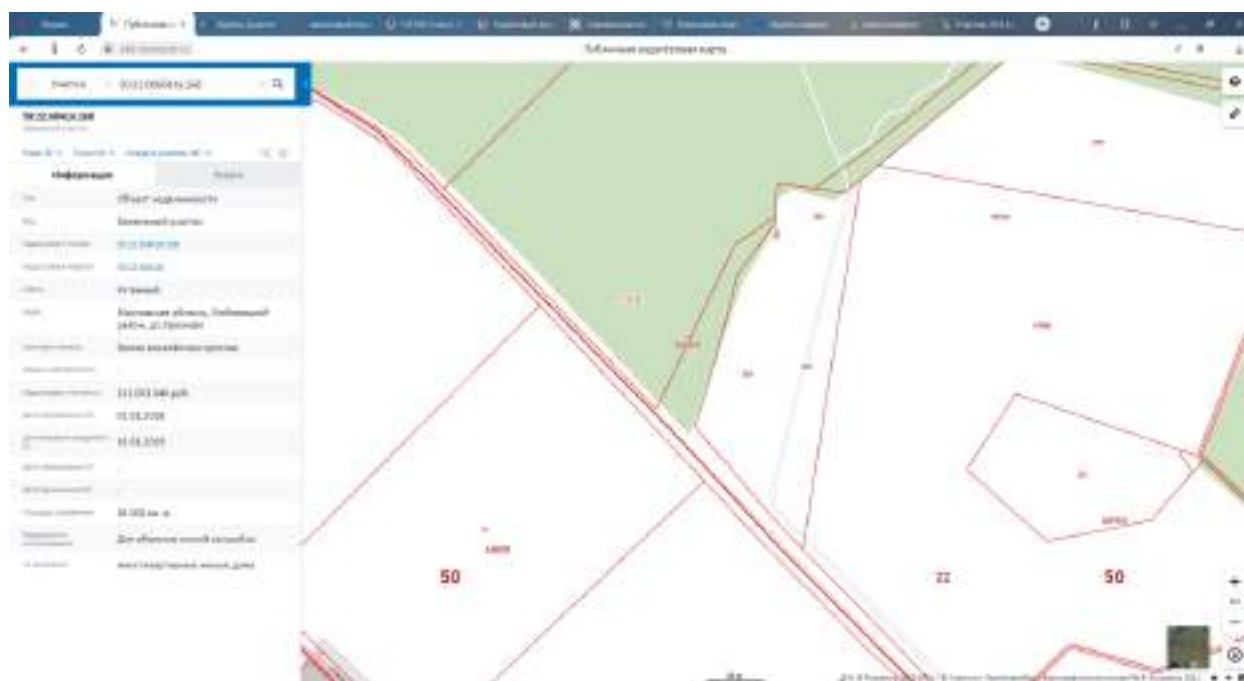
15. https://www.avito.ru/kraskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.3_ga_izhs_1850795226





[illegible]





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

ФГИС ЕГРН				
Федеральный центр регистрации недвижимости				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 19.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Земельный участок				
(сведения о недвижимости)				
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99/2021/378899538			
Кадастровый номер:			50:15:0040302:0098	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0040302		
Дата присвоения кадастрового номера:		09.03.2017		
Равноправный государственный учетный номер:		Учетный номер: 50-50/15-50/15/005/2017-2883		
Адрес:		Московский область, г. Балашиха		
Площадь:		26003 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		187789245,49		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0030000:140332, 50:15:0040302:45		
Кадастровый номер 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		

МП

Результат

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
Земельный участок				
(сведения о недвижимости)				
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99/2021/378899538			
Кадастровый номер:			50:15:0040302:0098	
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:		Для размещения объектов жилищного строительства		
Сведения о кадастровом номере:		Адресная часть: Балашиха, 3677-11-378		
Сведения о лицах, владеющих объектом и об 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 естественного назначения:		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, заповедника, заказника:		данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:		данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвораются проект освоения территории:		данные отсутствуют		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности:		подпись		
		инициалы, фамилия		

МП

Результат 1

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

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
20.01.2021 № 99/2021/378899538	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:15:0040302:0098	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о проекте акта и (или) заключения договора, предусмотренного, предоставляемого в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, издается в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома или иного объекта недвижимости или иного объекта нежилого назначения	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) раздольного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и землепользования границ земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0040302:0098, 50:15:0040302:0102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право ограниченные права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получитель выписки:	Монскаева Мария Александровна	
Государственный регистратор:	ФГБУ «ЕГРН»	
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:

МП.

Результат 2

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

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
20.01.2021 № 99/2021/378899538	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:15:0040302:0098	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0040302:0098-50:15:0040302-7 от 24.03.2017	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Директорское управление	
вид:	13.03.2017	
дата государственной регистрации:	50:15:0040302:0098-50:15:0040302-7	
номер государственной регистрации:	с 07.02.2014 по 30.11.2025	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение:	область с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс-Юридический", ИНН: 7718784155	
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение:	Правом директивного управления ООО "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011	
основание государственной регистрации:	Аренда (в том числе, субаренда)	
вид:	23.03.2017	
дата государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50:15:0040302-2	
номер государственной регистрации:	с 09.01.2017 по 06.01.2022	
3.1.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение:	ООО "СЗ "Транс-Строй", ИНН: 5044994862	
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение:	"Договор аренды" №438 от 22.11.2016	
основание государственной регистрации:	не зарегистрировано	
4. Договор участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5. Записи в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9. Приоритетная и последняя государственная регистрация права (переход, приобретение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют	

10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничивающее право без необходимости в силу закона опекаться третьим лицом, участия:	данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

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

Лист 3

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/ЕГРН009430			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:609M		
План (картеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

МП.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(наименование подразделения)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99/2021/070009436			
Кадастровый номер:			50:15:0040302:0099	

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	X	Y	4	5
1	477524.2	2214918.40	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477113.67	2215158.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477646.64	2215213.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477602.21	2215157.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477588.67	2215140.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477592.58	2215137.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477467.38	2214986.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477467.77	2214966.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

ФГИС ЕГРН

Федеральный информационный ресурс государственного кадастра недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(наименование подразделения)				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 99/2021/071021763			
Кадастровый номер:			50:15:0040302:0099	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/015-50/015/005/2017-2884
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Площадь:	22753 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	163670975,14
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0040302:05
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.			

Рисунок 1

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

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____	Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____
21.01.2021 № 99/2021/071021763		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6099
Капитула земли:	Земельно-инициативный пункт	
Вид разрешенного использования:	Для размещения жилой застройки	
Сведения о кадастровом инженере:	Асизянц Федор Иванович №77-11-375	
Сведения о кадастровом инженере, владеющем объектом и об объекте, 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 государственного назначения:	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, заповедника, заказника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Рисунок 1

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

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____	Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____
21.01.2021 № 99/2021/071021763		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6099
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в собственность с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления изъятия земельного или государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для земельного участка, государственной собственности на которые не разграничены:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и истощении срока владения земельным участком:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:000000:149351, 50:15:0040302:6102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные исполнительные». Право (ограничение, право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Подписала выписку:	Мандариш Марина Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

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

Раздел 2

Технический участок			
(подпись объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 2	Подстраница раздела 2 :	Всего разделов: _____ Всего страниц выписки: _____
21.01.2021 № 99/2021/271621763			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6099	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Доля в собственности, № 50:15:0040302:6099-50/015/2017-Т от 24.03.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		13.03.2017	
номер государственной регистрации:		50:15:0040302:6099-50/015/2017-3	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение:		с 07.02.2014 по 30.11.2025	
3.1.1. объект недвижимости:		Объект с ограниченной ответственностью Унитарная компания "Резерв Эсеп Менеджмент", ИНН: 7718784153	
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение:		Трудовой договорный управляющий ЛПХФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011	
3.1.2. основания государственной регистрации:		Аренда (в том числе, субаренда)	
вид:		23.03.2017	
дата государственной регистрации:		50:15:0040302:45-50/013/2017-2	
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение:		с 09.03.2017 по 09.03.2022	
3.1.2. объект недвижимости:		ООО "СЗ "Транс-Строй", ИНН: 5044094862	
основания государственной регистрации:		Договор аренды/ №438 от 22.11.2016	
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Зависимые и судебные иски, право требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации безличного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Привлечение и сведения о наличии поставщиков, по которым рассмотрены заявки на проведение государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отчуждения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, отчуждения права на земельный участок, из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

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

Земельный участок			
Генеральный план (план обременения)			
Лист №	Раздел 1	Полное название раздела 1:	Всего разделов:
21.01.2021	№ 99/2021/371621763		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6099	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП			

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
Генеральный план (план обременения)				
Лист №	Раздел 3.2	Полное название раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/371621763			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6099		
Сводная характеристика точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание изрезания на местности	Среднее квадратическое отклонение определений координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477709.83	2215251.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477804.36	2215276.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477816.29	2215286.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477837.72	2215303.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477838.58	2215321.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477848.88	2215338.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477854.85	2215349.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477732.52	2215403.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477732.27	2215402.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477732.2	2215406.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477709.52	2215387.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477696.06	2215368.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477646.64	2215217.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477719.67	2215198.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		
МП				

ФГИС ЕГРН		
Федеральный центр информации об объектах недвижимости		
Листок 1		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 19.01.2021 г., поступающего на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
20.01.2021 № 99/2021/378887076		Всего листов: _____
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6110
Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302	
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/015-50/015/005/2013-2883	
Адрес:	Московская область, г. Балашиха	
Площадь:	34734 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	249454050,56	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0040302:45, 50:15:0040302:6087	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:		
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

ФГИС ЕГРН		
Федеральный центр информации об объектах недвижимости		
Листок 1		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
20.01.2021 № 99/2021/378887076		Всего листов: _____
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6110
Категория земли:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Для размещения объектов застройки	
Сведения о кадастровом номере:	Актанов Федор Иванович №77-11-375	
Сведения о лесах, водных объектах и объектах природной среды, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, заповедия, заказника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утирована проект освоения территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Рисунок 1

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

Земельный участок			
по объекту недвижимости			
Лист № _____	Рисунок № _____	Всего листов (рисунков) _____	Всего листов выписки _____
20.01.2021 № 99/2021/370007078			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6110	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в собственность земельного участка, в том числе в государственной или муниципальной собственности, для строительства жилого дома, иного объекта недвижимости, иного объекта недвижимости:		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 иных земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус данных об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0040302:6110. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение) права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Мондрякин Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП

Рисунок 2

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

Земельный участок				
по объекту недвижимости				
Лист №	Рисунок	Всего листов (рисунков)	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/370007078				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6110	
1. Правообладатель (правообладатели):			1.1. данные о правообладателе отсутствуют.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			2.1. Доля в собственности, № 50:15:0040302:6110-50/015/2017-7 от 24.03.2017	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			Доверенность упрощенная	
вид:			13.03.2017	
дата государственной регистрации:			50:15:0040302:6110-50/015/2017-3	
номер государственной регистрации:			с 07.02.2014 по 30.11.2025	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			Общество с ограниченной ответственностью Украинская компания "Резерв Золот Миллионист", ИНН: 7718784153	
вид:			Положение доверенного управления ЗАО "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011	
3.1.2. основание государственной регистрации:			Аренда (в том числе, субаренда)	
вид:			23.03.2017	
дата государственной регистрации:			50:15:0040302:45-50/015/2017-2	
номер государственной регистрации:			с 09.03.2017 по 06.03.2022	
3.1.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			ООО "СЗ "Городок Строй", ИНН: 5044094862	
вид:			"Договор аренды" №438 от 22.11.2016	
3.1.2. основание государственной регистрации:				
4. Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано	
5. Взыскания и судебные иски по правам 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. Приобретения и сведения о наличии полученных, но не рассмотренных выпиской о предоставлении государственной регистрации право (перехода, прекращения права, ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):			данные отсутствуют	

10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченных прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о необходимости государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

МП.

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

Рисунок 3

Земельный участок				
(или Объект недвижимости)				
Лист №	Рисунок 3	Всего листов рисунка 3:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/270087076				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6110		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия		

МП.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
_____ (наименование объекта недвижимости)				
Лист № _____	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
20.01.2021 № 99/2021/078887078				
Кадастровый номер: _____			50:15:0040302:6110	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание (примечания по точности)	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477867.73	2215375.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477876.25	2215393.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477944.44	2215549.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477772.83	2215624.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477767.98	2215586.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477774.43	2215584.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477567.81	2215555.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477555.79	2215507.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477746.81	2215474.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477732.06	2215429.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477732.95	2215426.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477732.32	2215403.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477854.85	2215349.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477858.6	2215356.81	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 19.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
_____ (наименование объекта недвижимости)				
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
20.01.2021 № 99/2021/078884578				
Кадастровый номер: _____			50:15:0040302:6111	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/015-50/015/005/2017-2886
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Площадь:	41793 +/- 72 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	289550262.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0040302:45, 50:15:0040302:6087
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как участника хозяйственного комплекса:	

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

Рядок 1

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

Земельный участок	
(наименование недвижимости)	
Лист № _____ Рядок 1	Всего листов в разделе 1: _____ Всего рядов: _____ Всего листов выписки: _____
20.01.2021 № 99/2021/37864576	
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6111	
Категория земель:	Земельный участок
Вид разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Алексей Федор Иванович №77-11-775
Сведения о лицах, владеющих объектом и об иных лицах, имеющих право собственности на объект, расположенный в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок является 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, охотничьего угодья, заповедника, заказника:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	ФГНС ЕПРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
МП	

Рядок 1

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

Земельный участок	
(наименование недвижимости)	
Лист № _____ Рядок 1	Всего листов в разделе 1: _____ Всего рядов: _____ Всего листов выписки: _____
20.01.2021 № 99/2021/37864576	
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6111	
Земельный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в собственность с земельным участком исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления недвижимого имущества в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального пользования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образован на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных, или муниципальных, нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности на которые не разграничены:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора и установлении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:15:0000000:149331, 50:15:09449102:6102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные недействительными». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1. отсутствуют.
Получитель выписки:	Манджон Мадия Александровна
Государственный регистратор:	ФГНС ЕПРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
МП	

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

Листа 2

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Листа 2	Всего листов листа 2	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/578844576			
Кадастровый номер		50:15:0040302:6111	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права		2.1. Долевая собственность, № 50:15:0040302:6111-50/015/2017-6 от 24.03.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление	
вид:		17.03.2017	
дата государственной регистрации:		50:15:0040302:6111-50/015/2017-5	
номер государственной регистрации:		с 07.02.2014 по 30.11.2025	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Речка "Золот Мельдоник" Д.У. "Закрытая партнер инвестиционная фондная недвижимость "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Речка "Золот Мельдоник" (ОПФ) недвижимости "Сельскохозяйственный", ИНН: 7718784133.	
3.1.1.		Третьим доверительного управления ОПФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Арест (в том числе, субарест)	
основание государственной регистрации:		27.03.2017	
вид:		50:15:0040302:45-50/015/2017-2	
дата государственной регистрации:		с 09.03.2017 по 06.03.2022	
номер государственной регистрации:		ООО "СЗ "Грань Строй", ИНН: 5044694862	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		"Договор аренды" №478 от 22.11.2016	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
основание государственной регистрации:		данные отсутствуют	
4. Договоры участия в долевом строительстве:		данные отсутствуют	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Привлечение и сведения о наличии полученных, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации право (перехода, прекращения права), ограничение прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор:		ФНС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/378864576			
Кадастровый номер:		58:15:0040302:6111		
План границ, схематический план земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/378864576			
Кадастровый номер:		58:15:0040302:6111		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477544.44	2215549.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	478059.85	2215812.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	478064.5	2215823.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478014.12	2215834.50	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477555.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477987.43	2215826.50	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477527.95	2215786.00	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477883.88	2215733.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477819.81	2215710.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477791.22	2215682.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477774.56	2215671.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477772.83	2215624.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Составная часть земельного участка

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/ЭГРН4570			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6111		
План (схем, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 50:15:0040302:6111/1		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись, фамилия		
МП.				

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Составная часть земельного участка

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/ЭГРН4570			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6111		
План (схем, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 50:15:0040302:6111/1		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись, фамилия		
МП.				

Рисунок 4

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

Земельный участок				
Сведения об объекте недвижимости				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99/2021/278664576			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6111		
План (схем), схема(и) части земельного участка		Участковый номер части: 50:15:0040302:6111/1		
				
Масштаб: 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		
		подпись, фамилия		

МП

Рисунок 4.1

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

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1
20.01.2021	№ 99/2021/278664576	
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6111
Участковый номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	1
1	4994	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.08.1.1.190, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-08.02.3/2006-228 от 04.12.2006
1	4994	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-08.02.3/2006-228 от 04.12.2006, срок действия: 05.03.2018
1	4994	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-08.02.3/2006-228 от 04.12.2006, срок действия: 05.03.2018
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		подпись, фамилия

МП

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

Раздел 4.2

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4.2				
Всего листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
20.01.2021 № 99/2021/378864578				
Кадастровый номер: _____		50:15:0040302:0111		
Сведения о характеристиках точек, границах части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: НСЗ-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек границах части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
4	478025.43	2215833.14	Закрылками отсутствуют	0.1
4	478025.43	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478023.43	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478014.12	2215834.36	Закрылками отсутствуют	0.1
5	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478004.71	2215833.63	Закрылками отсутствуют	0.1
6	478004.71	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478004.71	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477995.72	2215830.99	Закрылками отсутствуют	0.1
7	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477987.43	2215826.56	Закрылками отсутствуют	0.1
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477927.93	2215786.86	Закрылками отсутствуют	0.1
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 № _____ Раздел 4.2				
Всего листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
20.01.2021 № 99/2021/378864578				
Кадастровый номер: _____		50:15:0040302:0111		
Сведения о характеристиках точек, границах части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: НСЗ-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек границах части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477927.93	2215786.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477927.93	2215786.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477883.88	2215753.67	Закрылками отсутствуют	0.1
10	477883.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477883.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477796.22	2215682.32	Закрылками отсутствуют	0.1
12	477796.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477796.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	Закрылками отсутствуют	0.1
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.38	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.38	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.38	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477819.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477819.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477819.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
Сведения об объекте недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2	Всего рисунков
20.01.2021 №	99/2021/070064570			Всего листов выписки
Кадастровый номер			50:15:0040302:6111	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	2	3	4	5
18	477620.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477620.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477620.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477842.49	2215774.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477842.49	2215774.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477842.49	2215774.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
Сведения об объекте недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2	Всего рисунков
20.01.2021 №	99/2021/070064570			Всего листов выписки
Кадастровый номер			50:15:0040302:6111	
Сведения о характерных точках границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	2	3	4	5
4	478023.43	2215833.34	Закрепление отсутствует	0.1
4	478023.43	2215833.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478023.43	2215833.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478014.32	2215834.36	Закрепление отсутствует	0.1
5	478014.32	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478014.32	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478004.75	2215833.63	Закрепление отсутствует	0.1
6	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477995.72	2215830.99	Закрепление отсутствует	0.1
7	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477987.43	2215826.56	Закрепление отсутствует	0.1
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477927.93	2215796.66	Закрепление отсутствует	0.1

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

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя с частью земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (план обременения)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
28.01.2021 № 59/2021/370864530			Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6111	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3		
9	477827.05	2215706.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477827.05	2215706.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477881.88	2215753.67	завершение отсутствует	0.1
10	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477791.22	2215682.32	завершение отсутствует	0.1
12	477791.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477791.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	завершение отсутствует	0.1
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477819.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477819.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477819.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя с частью земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (план обременения)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
28.01.2021 № 59/2021/370864530			Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6111	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3		
18	477820.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477820.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477820.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	479024.5	2215852.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	479024.5	2215852.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	479024.5	2215852.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477942.49	2215774.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477942.49	2215774.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477942.49	2215774.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4.2				
Всего листов раздела 4.2: _____ Всего рисунков: _____ Всего листов выписки: _____				
28.01.2021 № 59/2021/378864539				
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6111				
Позиция точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м	
1	2	3	4	5
18	477820.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477820.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477820.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477842.49	2215774.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477842.49	2215774.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477842.49	2215774.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор:			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП.				

ФГИС ЕГРН

Единый государственный реестр недвижимости

Рисунок 1

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

На основании запроса от 20.01.2021 г., поступающего на рассмотрение 21.01.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздел 1	
Всего листов раздела 1: _____ Всего рисунков: _____ Всего листов выписки: _____	
21.01.2021 № 99/2021/371121713	
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6109	
Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/015-50/05/2017-2883
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Планировка:	6163 +/- 28 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	44201724.84
Кадастровые номера смежных земельных участков, образующих объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:149332, 50:15:0040302:45
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как участника комплекса:	
Государственный регистратор:	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	
МП.	

Рисунок 1

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

Земельный участок		
(для объектов недвижимости)		
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
21.01.2021 № 99/2021/371121713		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109
Категория земли:	Земельный участок	
Вид разрешенного использования:	Для размещения объектов застройки	
Сведения о кадастровом номере:	Актанов Федор Иванович №77-11-375	
Сведения о кадастровом номере:	Актанов Федор Иванович №77-11-375	
Сведения о кадастровом номере:	Актанов Федор Иванович №77-11-375	
Сведения о кадастровом номере:	Актанов Федор Иванович №77-11-375	
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, зонтичных угодий, заказника, заповедника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утратили силу основные территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:		инициалы, фамилия
МП.		

Рисунок 1

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

Земельный участок		
(для объектов недвижимости)		
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
21.01.2021 № 99/2021/371121713		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в собственность с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления кадастровых и государственных или муниципальных объектов земельного участка для строительства жилого дома, предназначенного для строительства жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжения на имя объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель государственной собственности на которые не разграничены:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (с кадастровыми номерами) 50:15:0040302:6102. Паспортом данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (с кадастровыми номерами) 50:15:0040302:6107. Сведения о кадастровом номере земельного участка имеют статус «Актуальные неосведомленными». При этом (при наличии) права, образования объекта недвижимости зарегистрированы на данный объект недвижимости с кадастровым номером 50:15:0040302:6107. Сведения о кадастровом номере земельного участка 50:15:0040302:6107 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Мандаринов Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:		инициалы, фамилия
МП.		

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

Листа 2

Земельный участок	
Генеральный план (схема участка)	
Лист №	Листа 2
Полное наименование участка	Полное наименование участка
21.01.2021 № 99/2021/271121713	21.01.2021 № 99/2021/271121713
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6109
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0040302:6109-50/015/2017-7 от 14.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Арест (в том числе, субарест)
дата государственной регистрации:	23.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50/015/2017-2
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.03.2017 по 06.10.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Транс-Строй", ИНН: 5044694862
основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №478 от 22.11.2016
вид:	Довольствие управления
дата государственной регистрации:	17.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6109-50/015/2017-3
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.02.2014 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "Ресурс Элект. Машинного", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	"Договор доверительного управления ЛПУ № "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявления и судебные иски о признании права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о включении в отозванный зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о включении в отозванный объект недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Приобретения и сведения о наличии поступивших, не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (сверхдоговора, аренды, права, ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют
10. Сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

МП.

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

Листок 3

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Листок 3	Всего листов раздела 3.1	Всего листов выписки
21.01.2021 № 99/2021/371121713			
Кадастровый номер		50:15:0040302:6109	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП			

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

Листок 3.2

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Листок 3.2	Всего листов раздела 3.2.1	Всего листов выписки	
21.01.2021 № 99/2021/371121713				
Кадастровый номер		50:15:0040302:6109		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477427.55	2214797.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477524.2	2214918.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477463.77	2214866.60	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477436.61	2214860.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соединенная часть земельного участка

Земельный участок			
Соединенная часть земельного участка			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 99/2021/071121713		
Кадастровый номер		50:15:0040302:6109	
План (схематический) части земельного участка		Учетный номер части 50:15:0040302:6109/1	
			
Максимум 1 данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП			

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соединенная часть земельного участка

Земельный участок			
Соединенная часть земельного участка			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 99/2021/071121713		
Кадастровый номер		50:15:0040302:6109	
План (схематический) части земельного участка		Учетный номер части 50:15:0040302:6109/1	
			
Максимум 1 данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП			

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сосисная часть земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4				
Всего листов раздела 4:		Всего разделов:		Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/871121713				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		

План (схематический) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6109/2	
			
Масштаб: 1: _____ данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сосисная часть земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4				
Всего листов раздела 4:		Всего разделов:		Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/871121713				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		

План (схематический) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6109/2	
			
Масштаб: 1: _____ данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

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

Лист 4.1

Земельный участок		
Лист № _____ Раздела 4.1		
Всего листов раздела 4.1: _____		
Всего разделов: _____		
Всего листов выписки: _____		
21.01.2021 № 99/2021/071121713		
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6109		
Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	936	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.1.36, Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления ограничений для объектов электросетевого назначения в особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (далее - "Правилами установл. № 160 от 24.02.2009")
1	936	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления ограничений для объектов электросетевого назначения в особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (далее - "Правилами установл. № 160 от 24.02.2009, срок действия: 01.03.2017
1	936	Иные ограничения (обременения) прав
2	936	Иные ограничения (обременения) прав
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП.

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

Лист 4.2

Земельный участок				
Лист № _____ Раздела 4.2				
Всего листов раздела 4.2: _____				
Всего разделов: _____				
Всего листов выписки: _____				
21.01.2021 № 99/2021/071121713				
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6109				
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание: определение на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
3	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477453.99	2214830.43	Завершено отсутствует	0.0
3	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477449.16	2214838.78	данные отсутствуют	0.0
4	477449.16	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477449.16	2214838.78	Завершено отсутствует	0.0
4	477449.16	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	0.0
7	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.01	2214842.87	Завершено отсутствует	0.0
7	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	0.0
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	Завершено отсутствует	0.0
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

МП.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
Генеральный план (выписка)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03			Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6109	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3		
9	475435.48	2214842.97	данные отсутствуют	0.1
9	475435.48	2214842.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	475435.48	2214842.97	данные отсутствуют	0.1
9	475435.48	2214842.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	475434.68	2214843.45	данные отсутствуют	0.1
10	475434.68	2214843.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	475434.68	2214843.45	данные отсутствуют	0.1
10	475434.68	2214843.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	475434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	475434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	475434.25	2214843.86	данные отсутствуют	0.1
11	475434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	475434.94	2214848.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	475434.94	2214848.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	475435.39	2214845.87	данные отсутствуют	0.1
13	475435.39	2214845.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	475435.39	2214845.87	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
Генеральный план (выписка)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03			Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6109	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3		
13	475435.39	2214845.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	475435.63	2214845.31	данные отсутствуют	0.1
14	475435.63	2214845.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	475435.63	2214845.31	данные отсутствуют	0.1
14	475435.63	2214845.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	475435.91	2214845.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	475435.91	2214845.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	475435.91	2214845.85	данные отсутствуют	0.1
15	475435.91	2214845.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	475436.04	2214844.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	475436.04	2214844.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	475436.04	2214844.96	данные отсутствуют	0.1
16	475436.04	2214844.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	475444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	475444.32	2214844.87	данные отсутствуют	0.1
17	475444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	475444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводными частями земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03			Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6109	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3		
18	477445.96	2214864.87	данные отсутствуют	0.1
18	477445.96	2214864.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477445.96	2214864.87	данные отсутствуют	0.1
18	477445.96	2214864.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	0.1
19	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	0.1
20	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводными частями земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03			Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6109	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3		
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	0.1
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.85	данные отсутствуют	0.1
23	477467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477434.93	2214848.84	данные отсутствуют	0.1
24	477434.93	2214848.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

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

Рисунок 4.2

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.01.2021 № 99/2021/071121713				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
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
3	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477453.99	2214830.43	Завершение отсутствует	0.1
3	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	0.1
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449.36	2214838.78	Завершение отсутствует	0.1
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.91	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
7	477447.91	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.91	2214842.87	Завершение отсутствует	0.1
7	477447.91	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	Завершение отсутствует	0.1
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

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

Рисунок 4.2

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.01.2021 № 99/2021/071121713				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		
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
9	477433.48	2214842.97	данные отсутствуют	0.1
9	477433.48	2214842.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477433.48	2214842.97	Завершение отсутствует	0.1
9	477433.48	2214842.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434.68	2214843.45	данные отсутствуют	0.1
10	477434.68	2214843.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434.68	2214843.45	Завершение отсутствует	0.1
10	477434.68	2214843.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.23	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.23	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.23	2214843.86	Завершение отсутствует	0.1
11	477434.23	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434.94	2214848.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434.94	2214848.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477435.29	2214843.87	данные отсутствуют	0.1
13	477435.29	2214843.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477435.29	2214843.87	Завершение отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Земельный участок					
Генеральный план					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.01.2021 № 50/2021/07/021/743					
Кадастровый номер			50:15:0040302:6109		
Пункт точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
1	2	3	4	5	
13	473433.29	2214845.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	473433.63	2214845.31	данные отсутствуют	0.1	
14	473433.63	2214845.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	473433.63	2214845.31	Закрепление отсутствует	0.1	
14	473433.63	2214845.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	473433.91	2214845.05	данные отсутствуют	0.1	
15	473433.91	2214845.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	473433.91	2214845.05	Закрепление отсутствует	0.1	
15	473433.91	2214845.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	473436.04	2214844.56	данные отсутствуют	0.1	
16	473436.04	2214844.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	473436.04	2214844.56	Закрепление отсутствует	0.1	
16	473436.04	2214844.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	473444.32	2214844.87	данные отсутствуют	0.1	
17	473444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	473444.32	2214844.87	Закрепление отсутствует	0.1	
17	473444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор					ФГНС ЕГРН
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия
М.П.					

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Земельный участок					
Генеральный план					
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2 _____		Всего рисунков _____	
21.01.2021 № 50/2021/07/021/743					
Кадастровый номер:				50:15:0040302:6109	
Пункт точка	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	
18	473445.96	2214844.87	данные отсутствуют	0.1	
18	473445.96	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	473445.96	2214844.87	Закрепление отсутствует	0.1	
18	473445.96	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473437.02	2214861.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473437.02	2214861.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473437.02	2214861.83	Закрепление отсутствует	0.1	
19	473437.02	2214861.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	473444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	473444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	473444.93	2214892.86	Закрепление отсутствует	0.1	
20	473444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	473446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1	
21	473446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	473446.92	2214887.7	Закрепление отсутствует	0.1	
21	473446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	473467.37	2214848.83	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия
М.П.					

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4.2				
Всего листов раздела 4.2:		Всего разделов:		Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/37121713				
Кадастровый номер:		59:15:0040302:6109		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477467.37	2214848.83	Записанные отсутствуют	0.1
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.85	Записанные отсутствуют	0.1
23	477467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477434.93	2214848.64	Записанные отсутствуют	0.1
24	477434.93	2214848.64	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 части земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4.2				
Всего листов раздела 4.2:		Всего разделов:		Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/37121713				
Кадастровый номер:		59:15:0040302:6109		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
5	477453.55	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477453.55	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477453.55	2214830.43	Записанные отсутствуют	0.1
5	477453.55	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	0.1
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449.36	2214838.78	Записанные отсутствуют	0.1
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.81	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
7	477447.81	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.81	2214842.87	Записанные отсутствуют	0.1
7	477447.81	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	Записанные отсутствуют	0.1
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сосединая часть земельного участка

Земельный участок					
Генеральный план (схема)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/071/2017/03					
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6109		
Порядок точка	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек целиком части земельного участка, м	
1	2	3	4	5	
9	477435.48	2214842.97	данные отсутствуют	0.1	
9	477435.48	2214842.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	477435.48	2214842.97	данные отсутствуют	0.1	
9	477435.48	2214842.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	477434.68	2214845.45	данные отсутствуют	0.1	
10	477434.68	2214845.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	477434.68	2214845.45	данные отсутствуют	0.1	
10	477434.68	2214845.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	477434.25	2214845.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	477434.25	2214845.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	477434.25	2214845.86	данные отсутствуют	0.1	
11	477434.25	2214845.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	477434.04	2214846.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	477434.04	2214846.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	477435.29	2214845.87	данные отсутствуют	0.1	
13	477435.29	2214845.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	477435.29	2214845.87	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия
МП					

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сосединая часть земельного участка

Земельный участок					
Генеральный план (схема)					
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2 : _____		Всего рисунков: _____	
21.01.2021 № 59/2021/071/2017/03					
Кадастровый номер:				50:15:0040302:6109	
Порядок точка	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек целиком части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
13	477435.29	2214845.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	477435.63	2214845.31	данные отсутствуют	0.1	
14	477435.63	2214845.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	477435.63	2214845.31	Записанные отсутствуют	0.1	
14	477435.63	2214845.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	477435.91	2214845.05	данные отсутствуют	0.1	
15	477435.91	2214845.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	477435.91	2214845.05	Записанные отсутствуют	0.1	
15	477435.91	2214845.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	477436.04	2214844.96	данные отсутствуют	0.1	
16	477436.04	2214844.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	477436.04	2214844.96	Записанные отсутствуют	0.1	
16	477436.04	2214844.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	477444.32	2214844.87	данные отсутствуют	0.1	
17	477444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	477444.32	2214844.87	Записанные отсутствуют	0.1	
17	477444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись	
				инициалы, фамилия	
МП					

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводными частями земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (сводный)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03			Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6109	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
18	477445.96	2214864.87	данные отсутствуют	0.1
18	477445.96	2214864.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477445.96	2214864.87	данные отсутствуют	0.1
18	477445.96	2214864.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	0.1
19	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	0.1
20	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводными частями земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (сводный)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03			Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6109	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	0.1
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.85	данные отсутствуют	0.1
23	477467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477434.93	2214848.84	данные отсутствуют	0.1
24	477434.93	2214848.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

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

Лист 4.2

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/071121713				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: СК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
3	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477453.99	2214830.43	Закрепление отсутствует	0.1
5	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477469.36	2214838.78	данные отсутствуют	0.1
6	477469.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477469.36	2214838.78	Закрепление отсутствует	0.1
6	477469.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
7	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.01	2214842.87	Закрепление отсутствует	0.1
7	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	Закрепление отсутствует	0.1
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП.

Лист 4.2

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/071121713				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: СК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477433.48	2214862.97	данные отсутствуют	0.1
9	477433.48	2214862.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477433.48	2214862.97	Закрепление отсутствует	0.1
9	477433.48	2214862.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434.68	2214863.45	данные отсутствуют	0.1
10	477434.68	2214863.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434.68	2214863.45	Закрепление отсутствует	0.1
10	477434.68	2214863.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214863.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214863.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214863.86	Закрепление отсутствует	0.1
11	477434.25	2214863.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434.94	2214848.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434.94	2214848.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477435.29	2214863.87	данные отсутствуют	0.1
13	477435.29	2214863.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477435.29	2214863.87	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (выписка)				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/071/217/13				
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6109	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
13	477435.29	2214845.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477435.63	2214845.31	данные отсутствуют	0.1
14	477435.63	2214845.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477435.63	2214845.31	Завершение отсутствует	0.1
14	477435.63	2214845.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477435.91	2214845.05	данные отсутствуют	0.1
15	477435.91	2214845.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477435.91	2214845.05	Завершение отсутствует	0.1
15	477435.91	2214845.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477436.04	2214844.96	данные отсутствуют	0.1
16	477436.04	2214844.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477436.04	2214844.96	Завершение отсутствует	0.1
16	477436.04	2214844.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477444.32	2214844.87	данные отсутствуют	0.1
17	477444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477444.32	2214844.87	Завершение отсутствует	0.1
17	477444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (выписка)				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/071/217/13				
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6109	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
18	477445.96	2214844.87	данные отсутствуют	0.1
18	477445.96	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477445.96	2214844.87	Завершение отсутствует	0.1
18	477445.96	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477437.02	2214861.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477437.02	2214861.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477437.02	2214861.83	Завершение отсутствует	0.1
19	477437.02	2214861.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477444.93	2214892.86	Завершение отсутствует	0.1
20	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477446.92	2214887.7	Завершение отсутствует	0.1
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
Лист № _____ Раздела 4.2				
Всего листов раздела 4.2:		Всего рисунков:		Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/07/02/013				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		
Позиция точки	Координаты, м	Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м	
1	2	3	4	5
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	0.1
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.85	данные отсутствуют	0.1
23	477467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477434.93	2214848.64	данные отсутствуют	0.1
24	477434.93	2214848.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор:				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП.				

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Рисунок 4.1

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

На основании запроса от 20.01.2021 г., поступающего на рассмотрение 21.01.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 4	
Всего листов раздела 4:	
Всего рисунков:	
Всего листов выписки:	
21.01.2021 № 59/2021/07/02/013	
Кадастровый номер:	
50:15:0040302:6107	
Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/015-50/05/2013-2888
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Площадь:	5009 кв. 25 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	35865091.17
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:149332, 50:15:0040302:45
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как участника комплекса:	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	
МП.	

Рядок 1

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

Земельный участок		
(наименование документа)		
Лист № _____	Рядок № _____	Всего листов документа _____
21.01.2021 № 99/2021/071604180		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:15:0040102:6107
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Для иных целей жилищного строительства	
Сведения о кадастровом номере:	Актанов Олег Иванович №77-11-375	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, зелености, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект освоения территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Рядок 1

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

Земельный участок		
(наименование документа)		
Лист № _____	Рядок № _____	Всего листов документа _____
21.01.2021 № 99/2021/071604180		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:15:0040102:6107
Условно-номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в собственность с земельным участком исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящимся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных, или муниципальных, нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка государственной собственности на которые не разграничены:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и истолковании границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0040102:149334, 50:15:0040102:6102, 50:15:0040102:6109. Сведения о виде разрешенного использования имеют статус "Актуальные (используемые)". Право собственности, образования объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с оценкой разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 7.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Мондышев Марк Александрович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Листа 2

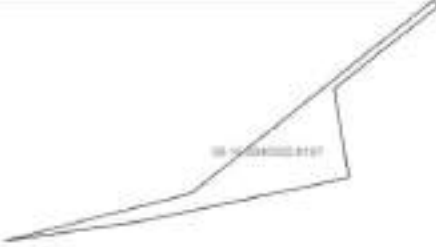
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Листа 2	Всего листов листа 2	Всего листов
21.01.2021 № 99/2021/271634.003			
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6107		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0040302:6107-50/015/2017-8 от 14.03.2017		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Домовладение		
дата государственной регистрации:	11.03.2017		
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6107-50/015/2017-7		
срок, на который установлено ограничение права и обременение:	с 07.02.2014 по 30.11.2025		
3.1.1. объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Жест Мономент", ИНН: 770784155		
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение:	Транспортное средство управления ПИМФ "Сельскохозяйственный" от 28.01.2011		
3.1.2. основания государственной регистрации:	Аренда (в том числе, субаренда)		
вид:	23.03.2017		
дата государственной регистрации:	50:15:0040302:4-5-00/015/2017-2		
номер государственной регистрации:	с 09.03.2017 по 09.03.2022		
срок, на который установлено ограничение права и обременение:	ООО "СЗ "Транс-Строй", ИНН: 5044094802		
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение:	"Договор аренды" №438 от 22.11.2016		
основание государственной регистрации:			
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Доказанные и судимые юридические права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Привлечение и сведения о наличии полученных, а 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 ЕДН	
подпись	подпись	подпись	подпись

МП

Раздел 3

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/371634.003				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/371634.003				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107		
Сводная характеристика точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание приращения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477456.61	2214868.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477467.77	2214866.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477467.58	2214980.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477502.58	2215137.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477588.67	2215148.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477534.88	2215077.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477492.76	2215086.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477477.6	2215082.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477449.17	2214947.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477442.67	2214903.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соединенная часть земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 99/2021/071034.003			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107		
План (схематическая) часть земельного участка			Учетный номер части 50:15:0040302:6107/1	
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соединенная часть земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 99/2021/071034.003			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107		
План (схематическая) часть земельного участка			Учетный номер части 50:15:0040302:6107/1	
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4				
Всего листов раздела 4:		Всего разделов:		Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/871634.883				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107		
План (карты, схемы) части земельного участка				
Учетный номер части 50:15:0040302:6107/2				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4				
Всего листов раздела 4:		Всего разделов:		Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/871634.883				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107		
План (карты, схемы) части земельного участка				
Учетный номер части 50:15:0040302:6107/2				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Лист 4.1

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1:	Всего разделов:
21.01.2021	№ 99/2021/071034.003		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107	
Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	186	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.30, Постановлением 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" (далее - "Правилами установл. № 160 от 24.02.2009	
1	186	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением 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" (далее - "Правилами установл. № 160 от 24.02.2009, срок действия: 01.03.2017	
1	186	Иные ограничения (обременения) прав	
2	186	Иные ограничения (обременения) прав	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Лист 4.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/071034.003			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107		
Сведения о характерных точках границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание: направление на соседство	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	0.1
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477462.61	2215010.6	Завершение отсутствует	0.1
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2215006.76	Завершение отсутствует	0.1
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	Завершение отсутствует	0.1
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.89	2215045.29	данные отсутствуют	0.1
14	477470.89	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.89	2215045.29	Завершение отсутствует	0.1
14	477470.89	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	
М.П.				

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сосединая часть земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (выписка)				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/37/034.883				
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6107			
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
15	477474.66	2215063.42	данные отсутствуют	0.1
15	477474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477474.66	2215063.42	Завершение отсутствует	0.1
15	477474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477478.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477478.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477478.67	2215062.66	Завершение отсутствует	0.1
16	477478.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477480.64	2215062.32	Завершение отсутствует	0.1
17	477480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477476.61	2215062.98	данные отсутствуют	0.1
18	477476.61	2215062.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477476.61	2215062.98	Завершение отсутствует	0.1
18	477476.61	2215062.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477472.01	2215044.73	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП				

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сосединая часть земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (выписка)				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/37/034.883				
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6107			
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
19	477472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477472.01	2215044.73	Завершение отсутствует	0.1
19	477472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477467.5	2215029.55	данные отсутствуют	0.1
20	477467.5	2215029.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477467.5	2215029.55	Завершение отсутствует	0.1
20	477467.5	2215029.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477437.02	2214861.85	Завершение отсутствует	0.1
21	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477436.88	2214862.12	Завершение отсутствует	0.1
22	477436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП				

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/371034.003				
Кадстровый номер:			50:15:0040302:6107	
Номер точки	Координаты, м		Описание записи на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	2	3	4	5
23	477442.29	2214899.74	Запись отсутствует	0.1
23	477442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477444.93	2214892.86	Запись отсутствует	0.1
24	477444.93	2214892.86	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 части земельного участка

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/371034.003				
Кадстровый номер:			50:15:0040302:6107	
Сведения о характерных точках границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Дата №				
Номер точки	Координаты, м		Описание записи на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	2	3	4	5
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	0.1
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477462.61	2215010.6	Запись отсутствует	0.1
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2215006.76	Запись отсутствует	0.1
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	Запись отсутствует	0.1
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.99	2215045.29	данные отсутствуют	0.1
14	477470.99	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.99	2215045.29	Запись отсутствует	0.1
14	477470.99	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Риски 4.2

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

Земельный участок			
Генеральный план			
Лист №	Риски 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
21.01.2021 № 59/2021/371034.83			
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6107		

Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	0.1
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	0.1
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	0.1
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	0.1
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	473475.61	2215062.55	данные отсутствуют	0.1
18	473475.61	2215062.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	473475.61	2215062.55	данные отсутствуют	0.1
18	473475.61	2215062.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Риски 4.2

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

Земельный участок			
Генеральный план			
Лист №	Риски 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
21.01.2021 № 59/2021/371034.83			
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6107		

Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	0.1
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	473467.5	2215029.85	данные отсутствуют	0.1
20	473467.5	2215029.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	473467.5	2215029.85	данные отсутствуют	0.1
20	473467.5	2215029.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	0.1
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	473436.88	2214862.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	473436.88	2214862.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	473436.88	2214862.32	данные отсутствуют	0.1
22	473436.88	2214862.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	473442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	473442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Лист 4.2

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

Земельный участок				
Сведения о кадастровом объекте				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/371034.803				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
23	477442.29	2214899.74	Записи отсутствуют	0.1
23	477442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477444.93	2214892.86	Записи отсутствуют	0.1
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Лист 4.2

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

Земельный участок				
Сведения о кадастровом объекте				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/371034.803				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	0.1
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477462.61	2215010.6	Записи отсутствуют	0.1
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2215006.76	Записи отсутствуют	0.1
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	Записи отсутствуют	0.1
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.99	2215045.29	данные отсутствуют	0.1
14	477470.99	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.99	2215045.29	Записи отсутствуют	0.1
14	477470.99	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводная часть земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (план обременения)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
21.01.2021 № 59/2021/37103483			Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6107	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	0.1
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	0.1
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	0.1
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	0.1
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	473475.61	2215062.55	данные отсутствуют	0.1
18	473475.61	2215062.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	473475.61	2215062.55	данные отсутствуют	0.1
18	473475.61	2215062.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводная часть земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (план обременения)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
21.01.2021 № 59/2021/37103483			Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6107	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	0.1
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477467.5	2215029.55	данные отсутствуют	0.1
20	477467.5	2215029.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477467.5	2215029.55	данные отсутствуют	0.1
20	477467.5	2215029.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	0.1
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	473436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	473436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	473436.88	2214862.12	данные отсутствуют	0.1
22	473436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	473442.25	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	473442.25	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4.2				
Всего листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
21.01.2021 № 99/2021/371034.803				
Кадастровый номер: _____		50:15:0040302:6107		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
23	477442.39	2214899.74	Завершение отсутствует	0.1
23	477442.39	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477444.95	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477444.95	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477444.95	2214892.86	Завершение отсутствует	0.1
24	477444.95	2214892.86	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 части земельного участка

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4.2				
Всего листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
21.01.2021 № 99/2021/371034.803				
Кадастровый номер: _____		50:15:0040302:6107		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-73				
Лист № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	0.1
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477462.61	2215010.6	Завершение отсутствует	0.1
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2215006.76	Завершение отсутствует	0.1
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	Завершение отсутствует	0.1
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.89	2215045.29	данные отсутствуют	0.1
14	477470.89	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.89	2215045.29	Завершение отсутствует	0.1
14	477470.89	2215045.29	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
Сводная часть земельного участка

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/37103483				
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6107	

Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
15	477474.66	2215063.42	данные отсутствуют	0.1
15	477474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477474.66	2215063.42	данные отсутствуют	0.1
15	477474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477475.67	2215062.66	данные отсутствуют	0.1
16	477475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477480.64	2215062.32	данные отсутствуют	0.1
17	477480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477475.61	2215062.55	данные отсутствуют	0.1
18	477475.61	2215062.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477475.61	2215062.55	данные отсутствуют	0.1
18	477475.61	2215062.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477472.01	2215044.73	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводная часть земельного участка

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/37103483				
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6107	

Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
19	477472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477472.01	2215044.73	данные отсутствуют	0.1
19	477472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477467.5	2215029.55	данные отсутствуют	0.1
20	477467.5	2215029.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477467.5	2215029.55	данные отсутствуют	0.1
20	477467.5	2215029.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	0.1
21	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477436.88	2214862.12	данные отсутствуют	0.1
22	477436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477442.25	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477442.25	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
гос. объект недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.01.2021 № 99/2021/37103483				
Кадастровый номер		50:15:0040302:6107		
Номер точки	Координаты, м X Y	Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
1	2 3	4	5	
23	473442.29 2214899.74	Закрепление отсутствует	0.1	
23	473442.29 2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	473444.93 2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	473444.93 2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	473444.93 2214892.86	Закрепление отсутствует	0.1	
24	473444.93 2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

ФГИС ЕГРНфедеральное информационное агентство недвижимости

Рисунок 1

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

На основании запроса от 21.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.01.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
гос. объект недвижимости	
Лист №	Рисунок 1
Всего листов рисунка 1	Всего рисунков
Всего листов выписки	
21.01.2021 № 99/2021/37103483	
Кадастровый номер	50:15:0040302:6106
Номер кадастрового квартала	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера	09.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер: 50-50/015-50/015/005/2017-2889
Адрес	Московская область, г. Балашиха
Целевая	7162 +/- 30 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	51412488.62
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	50:15:0040302:45
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	
МП	

Рисунок 1

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

Земельный участок		
(наименование недвижимости)		
Лист № _____	Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____
21.01.2021 № 99/2021/371024521		Всего рисунков: _____
Кадстровый номер:		50:15:0040302:6106
Виды разрешенного использования:	Земли населенных пунктов	
Сведения о кадастровом инженере:	Асизян Федор Иванович №77-11-773	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий 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, заповедия, заказника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 1

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

Земельный участок		
(наименование недвижимости)		
Лист № _____	Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____
21.01.2021 № 99/2021/371024521		Всего рисунков: _____
Кадстровый номер:		50:15:0040302:6106
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка для строительства жилого дома индивидуального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:000000:140314, 50:15:0040302:6102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные исполнительными». Право отграничения права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Подписала выписку:	Михайлова Мария Александровна	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

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

Лист 2

Тематический участок			
Генеральный план территории			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 99/2021/ЛТ1024521		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6106	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 от 14.03.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Довольствие управление	
вид:		13.03.2017	
дата государственной регистрации:		50:15:0040302:6106-50/015/2017-3	
номер государственной регистрации:		с 07.02.2014 по 30.11.2025	
3.1.1. объект недвижимости:		с 07.02.2014 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153	
3.1.2. основание государственной регистрации:		Тренинг доверительного управления ЛПХФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011	
вид:		Аренда (в том числе, субаренда)	
дата государственной регистрации:		23.03.2017	
номер государственной регистрации:		50:15:0040302:45-50/015/2017-3	
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.03.2017 по 05.01.2022	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО "СЗ "Триггер Стрейт", ИНН: 5044094862	
основание государственной регистрации:		"Договор аренды" №478 от 22.11.2016	
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Ипотечные и судопроизводные права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии и отсутствии зарегистрированных прав:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоустановление и сведения о наличии поступления, не рассмотренных таковыми в проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения о отмене 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 невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
21.01.2021 № 99/2021/371624521		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0040302-6106	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП			

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.01.2021 № 99/2021/371624521				
Кадастровый номер:		50:15:0040302-6106		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477918.56	2215798.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477948.48	2215818.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477932.58	2215841.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477931.8	2215841.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477729.12	2215768.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477760.9	2215674.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477764.37	2215677.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477819.31	2215721.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477872.82	2215765.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

ФГИС ЕГРН

Федеральный информационный ресурс недвижимости

Рисунок 1

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

На основании запроса от 19.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
20.01.2021 № 99/2021/378866536			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6104	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0040302	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.03.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50/11.5-50/11.5/005/2017-2890	
Адрес:		Московская область, г. Балашиха	
Площадь:		1316 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		10856625,72	
Кадастровый номер расположенный в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:15:0040302:2319	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0040302:45	
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

МП.

Рисунок 1

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

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
20.01.2021 № 99/2021/378866536			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6104	
Кадастровая зона:		Земельно-назначенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для иных целей жилищного строительства	
Сведения о кадастровом номере:		Актанша Феликс Ишмухамметов №77-11-379	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект освоения территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 1

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

Земельный участок	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Полное наименование раздела 1: _____
20.01.2021 № 99/2021/378868538	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	50:15:0040302:6104
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в собственность с земельным участком земельными участками, принадлежащими государственной власти или органам местного самоуправления, кадастровые в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, хозяйственного строения или иного строения, предназначенного для использования для нужд населения:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) распоряжения на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0000000:140551, 50:15:0040302:6102. Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (права) на земельный участок (земельные участки) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Миняева Мария Александровна
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 2

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

Земельный участок	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Полное наименование раздела 2: _____
20.01.2021 № 99/2021/378868538	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	50:15:0040302:6104
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0040302:6104-50:015/2017-7 от 14.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аррест (в том числе, субаррест)
дата государственной регистрации:	27.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50:015/2017-2
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.03.2017 по 06.03.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Транс-Строй", ИНН: 5044684802
3.1.2. основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №438 от 22.11.2016
вид:	Довольствие управление
дата государственной регистрации:	17.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6104-50:015/2017-3
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.02.2014 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компаний "Ресурс Менеджмент", ИНН: 7708784153
основание государственной регистрации:	"Управление доверительного управления ЛПНФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Долевые и судебные иски по требованию:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии или отсутствии зарегистрированных прав:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о наличии возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовые акты и сведения о наличии поступающих, не рассмотренных земельных или правительственных постановлений, не рассмотренных постановлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения прав), ограничение прав и обременения объекта недвижимости, сведения о отчуждении объекта недвижимости:	данные отсутствуют

10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о наличии государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

МП

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

Рисунок 3

Земельный участок			
(или (объект недвижимости))			
Лист №	Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков
20.01.2021	№ 99/2021/378868538		Всего листов выписки
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6104	

План (чертеж, схема) земельного участка



ИС 00040302-0104

Масштаб 1, данные отсутствуют	Условные обозначения		
-------------------------------	----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

МП

Рисунок 1.2

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

Земельный участок				
Лист № Раздел 1.2 Всего листов раздела 1.2 Всего разделов Всего листов выписки				
20.01.2021 № 99/2021/378866535				
Кадастровый номер: 50:15:0040302:0104				
Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание точек на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	X	Y	4	5
1	477948.48	2215818.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477992.76	2215848.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	478003.6	2215854.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477966.71	2215864.50	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477957.61	2215859.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477932.58	2215843.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

ФГИС ЕГРН

федеральный информационный сервис регистрации недвижимости

Рисунок 1

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

На основании запроса от 19.01.2021 г., поступающего на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № Раздел 1 Всего листов раздела 1 Всего разделов Всего листов выписки	
20.01.2021 № 99/2021/378853450	
Кадастровый номер: 50:15:0040302:0103	
Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/15-50/015/005/2017-2891
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Площадь:	37481 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	267117341.94
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0040302:2209
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:140332, 50:15:0040302:45
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	
М.П.	

Лист 1

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

Земельный участок		
Объект недвижимости		
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
20.01.2021 № 93/2021/378853456		Всего листов выписки _____
Кадстровый номер:		50:15:0040302:6102
Виды разрешенного использования:	Земли населенных пунктов	
Сведения о кадастровом инженере:	Асизян Федор Иванович №77-11-773	
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, заповедия, заказника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГНС ЕНТН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок		
Объект недвижимости		
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
20.01.2021 № 93/2021/378853456		Всего листов выписки _____
Кадстровый номер:		50:15:0040302:6102
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, для строительства государственного 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 для государственных нужд, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и заведомо незаконных границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:13:0030001:149331. Паспортным данным земельного участка обеспечен доступ в земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0040302:6106, 50:15:0040302:6107, 50:15:0040302:6108, 50:15:0040302:6109, 50:15:0040302:6110, 50:15:0040302:6111. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные» недействительности. Право отграничения права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с актами разграничения исключений отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Подручатель выписки:	Михайлова Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГНС ЕНТН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок	
Генеральный план (схема участка)	
Лист №	Раздел 2
Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/078853450	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6102
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют;
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0040302:6102-50/015/2017-7 от 14.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
дата государственной регистрации:	23.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50/015/2017-2
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.03.2017 по 06.03.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Транс-Строй", ИНН: 5044694862
основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №438 от 22.11.2016
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	13.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6102-50/015/2017-3
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.02.2014 по 30.11.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управленческая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7707861153
основание государственной регистрации:	"Договор доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявления в суд об истребовании права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о признании в отозвании 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. Приобретения и сведения о наличии поступления, не рассмотренных таковыми в процессе государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, юрлица:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

МП

Рисунок 3

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

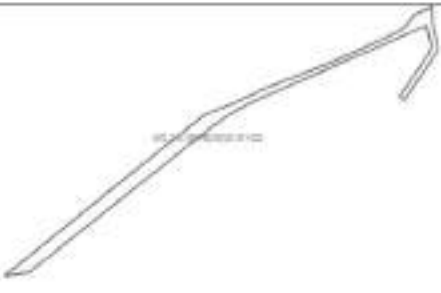
Земельный участок			
Генеральный план (фрагмент)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
20.01.2021	№ 99/2021/378853456		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП			

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
Генеральный план (фрагмент)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/378853456			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		
Сводная характеристика точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание: пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек, границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478092.81	2215792.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	478112.3	2215837.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	478109.41	2215837.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478066.25	2215838.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478003.6	2215854.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477992.76	2215848.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477948.48	2215838.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477919.36	2215798.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477872.82	2215765.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477881.88	2215751.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477998.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478084.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.12	2215834.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор:			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
МП				

Лист 3.2

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

Земельный участок				
Сводный документ				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/378853456				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:0102	

Сводные характеристики точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание перелома на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	478023.45	2215831.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478064.5	2215833.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478059.85	2215811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477944.44	2215549.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477876.25	2215790.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477867.73	2215175.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477858.6	2215356.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477854.85	2215149.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477848.88	2215338.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	477838.58	2215121.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477827.72	2215360.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477816.29	2215286.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477804.56	2215276.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477791.83	2215253.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477713.67	2215158.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Лист 3.2

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

Земельный участок				
Сводный документ				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/378853456				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:0102	

Сводные характеристики точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание перелома на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	477524.2	2214918.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	477427.55	2214797.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477418.51	2214734.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477679.67	2215056.60	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	477833.98	2215249.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	477864.24	2215325.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477907.22	2215409.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	477974.98	2215591.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	478053.50	2215768.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок			
Лист объекта недвижимости			
Лист №	Раздел 4	Листа раздела 4 с	Всего разделов
20.01.2021	№ 99/2021/376853456		
Кадастровый номер		50:15:0040302:6102	
План (схематическая) часть земельного участка		Учетный номер части 50:15:0040302:6102/1	
			
Максимальные данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный реестр		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок			
Лист объекта недвижимости			
Лист №	Раздел 4	Листа раздела 4 с	Всего разделов
20.01.2021	№ 99/2021/376853456		
Кадастровый номер		50:15:0040302:6102	
План (схематическая) часть земельного участка		Учетный номер части 50:15:0040302:6102/1	
			
Максимальные данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный реестр		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
(См. также выписку №...)				
Лист №	Листов 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99/2021/378853456			
Кадстровый номер:		50:15:0040302:6102		

План (картин, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6102/2	
			
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
(См. также выписку №...)				
Лист №	Листов 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99/2021/378853456			
Кадстровый номер:		50:15:0040302:6102		

План (картин, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6102/2	
			
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
(подпись)				
Лист №	Листов 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99/2021/378853456			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		

План (картин, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6102/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
(подпись)				
Лист №	Листов 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99/2021/378853456			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		

План (картин, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6102/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 4.1

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

Земельный участок			
(для объектов недвижимости)			
Лист № _____	Рисунок 4.1	Всего листов рисунка 4.1: _____	Всего рисунков: _____
20.01.2021 № 99/2021/378853450			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание: ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	734	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.1.36, 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" (далее - "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон") (далее - "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон")
1	734	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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" (далее - "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон") (далее - "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон")
2	734	Иные ограничения (обременения) права
2	734	Иные ограничения (обременения) права
3	834	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.1.1139, Свидетельство о государственной регистрации права № 50:50-08/023/2006-238 от 04.12.2006
3	834	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Свидетельство о государственной регистрации права № 50:50-08/023/2006-238 от 04.12.2006, срок действия: 05.01.2018

Государственный регистратор		ФГНС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(для объектов недвижимости)				
Лист № _____	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
20.01.2021 № 99/2021/378853450				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		
Сведения о зарегистрированных границах части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Дата № _____				

Номер точки	Координаты, м		Описание: определение на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	477881.88	2215755.67	Запрещено отсутствующ	0.1
10	477881.88	2215755.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.93	2215786.86	Запрещено отсутствующ	0.1
11	477927.93	2215786.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.41	2215826.56	Запрещено отсутствующ	0.1
12	477987.41	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477995.72	2215830.89	Запрещено отсутствующ	0.1
13	477995.72	2215830.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.75	2215833.63	Запрещено отсутствующ	0.1
14	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.12	2215834.36	Запрещено отсутствующ	0.1
15	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023.45	2215833.14	Запрещено отсутствующ	0.1
16	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГНС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
г.п.с. объекта недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
29.01.2021 № 59/2021/230853489				
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6102	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
40	477485.63	2214817.26	Закрепление отсутствует	0.1
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	Закрепление отсутствует	0.1
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214830.43	Закрепление отсутствует	0.1
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	Закрепление отсутствует	0.1
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП				

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
г.п.с. объекта недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
29.01.2021 № 59/2021/230853489				
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6102	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215890.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215890.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478045.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478045.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478031.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478031.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП				

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

Рисунок 4.1

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.1	Всего листов рисунка 4.1:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/37883458				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
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
10	477881.88	2215753.67	Закрепление отсутствует	0.1
10	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.93	2215786.86	Закрепление отсутствует	0.1
11	477927.93	2215786.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.43	2215826.56	Закрепление отсутствует	0.1
12	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477995.72	2215830.99	Закрепление отсутствует	0.1
13	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.75	2215833.63	Закрепление отсутствует	0.1
14	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.32	2215834.36	Закрепление отсутствует	0.1
15	478014.32	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023.45	2215833.14	Закрепление отсутствует	0.1
16	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор:			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			МП	

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

Рисунок 4.2

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/37883458				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		
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
40	477485.63	2214817.26	Закрепление отсутствует	0.1
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	Закрепление отсутствует	0.1
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214830.43	Закрепление отсутствует	0.1
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	Закрепление отсутствует	0.1
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор:			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			МП	

Лист 4.2

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

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4.2				
Лист № _____		Всего листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____
29.01.2021 № 59/2021/378853459		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер: _____			59:15:0040302:6102	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	479014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	479014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	479011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	479011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	479045.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	479045.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	479035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	479035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	479024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	479024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Лист 4.2

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

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4.2				
Лист № _____		Всего листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____
29.01.2021 № 59/2021/378853459		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер: _____			59:15:0040302:6102	
Сведения о характерных точках границей части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	477881.88	2215755.67	Запроектировано отсутствует	0.1
10	477881.88	2215755.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.93	2215780.86	Запроектировано отсутствует	0.1
11	477927.93	2215780.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.41	2215826.56	Запроектировано отсутствует	0.1
12	477987.41	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477995.72	2215830.99	Запроектировано отсутствует	0.1
13	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.75	2215833.63	Запроектировано отсутствует	0.1
14	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.12	2215834.36	Запроектировано отсутствует	0.1
15	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023.45	2215833.14	Запроектировано отсутствует	0.1
16	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (схема)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
28.01.2021 № 59/2021/370853489			Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6100	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
40	477485.63	2214817.26	Закрепление отсутствует	0.1
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	Закрепление отсутствует	0.1
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477483.99	2214830.43	Закрепление отсутствует	0.1
42	477483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	Закрепление отсутствует	0.1
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГНС ЕДРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (схема)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
28.01.2021 № 59/2021/370853489			Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6100	
Позиция точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215891.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215891.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478041.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478041.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478031.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478031.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215832.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215832.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГНС ЕДРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводными частями земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/378853458				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6102	
Сводными частями (характерных точек) границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-75				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	477881.88	2215753.67	Закрепление отсутствует	0.1
10	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.93	2215786.86	Закрепление отсутствует	0.1
11	477927.93	2215786.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.43	2215826.56	Закрепление отсутствует	0.1
12	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477995.72	2215830.99	Закрепление отсутствует	0.1
13	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.75	2215833.63	Закрепление отсутствует	0.1
14	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.12	2215834.36	Закрепление отсутствует	0.1
15	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023.45	2215835.14	Закрепление отсутствует	0.1
16	478023.45	2215835.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	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
Сводными частями земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/378853458				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6102	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	2	3	4	5
40	477485.63	2214817.26	Закрепление отсутствует	0.1
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477473.61	2214799.97	Закрепление отсутствует	0.1
41	477473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214850.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214850.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214850.43	Закрепление отсутствует	0.1
42	477453.99	2214850.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	Закрепление отсутствует	0.1
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477930.8	2215780.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Лист 4.2

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

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4.2				
Лист № _____		Всего листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____
29.01.2021 № 59/2021/378853459		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер: _____			59:15:0040302:6102	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	479014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	479014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	479011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	479011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	479045.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	479045.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	479035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	479035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	479024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	479024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Лист 4.2

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

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 4.2				
Лист № _____		Всего листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____
29.01.2021 № 59/2021/378853459		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер: _____			59:15:0040302:6102	
Сведения о характерных точках границей части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	477881.88	2215755.67	Запроектировано отсутствует	0.1
10	477881.88	2215755.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.93	2215780.86	Запроектировано отсутствует	0.1
11	477927.93	2215780.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.43	2215826.56	Запроектировано отсутствует	0.1
12	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477995.72	2215830.99	Запроектировано отсутствует	0.1
13	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.75	2215833.63	Запроектировано отсутствует	0.1
14	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.12	2215834.36	Запроектировано отсутствует	0.1
15	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023.45	2215833.14	Запроектировано отсутствует	0.1
16	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (план обременения)				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
28.01.2021 № 59/2021/370853489				
Кадастровый номер:		59:15:0040302:6100		
Позиция точки	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
40	477485.63	2214817.26	Записи отсутствуют	0.1
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	Записи отсутствуют	0.1
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477483.99	2214830.43	Записи отсутствуют	0.1
42	477483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	Записи отсутствуют	0.1
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477930.8	2215700.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (план обременения)				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
28.01.2021 № 59/2021/370853489				
Кадастровый номер:		59:15:0040302:6100		
Позиция точки	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
45	477930.8	2215700.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215890.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215890.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478041.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478041.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478033.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478033.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215832.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215832.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

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

Рисунок 4.2

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/378853456				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-73				
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
10	477881.88	2215755.67	Закрепление отсутствует	0.1
10	477881.88	2215755.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.92	2215786.06	Закрепление отсутствует	0.1
11	477927.92	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.43	2215826.56	Закрепление отсутствует	0.1
12	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477995.72	2215830.59	Закрепление отсутствует	0.1
13	477995.72	2215830.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.73	2215833.63	Закрепление отсутствует	0.1
14	478004.73	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.12	2215834.36	Закрепление отсутствует	0.1
15	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023.43	2215833.14	Закрепление отсутствует	0.1
16	478023.43	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

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

Рисунок 4.2

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/378853456				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		
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
40	477485.63	2214817.26	Закрепление отсутствует	0.1
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	Закрепление отсутствует	0.1
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477451.99	2214850.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477451.99	2214850.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477451.99	2214850.43	Закрепление отсутствует	0.1
42	477451.99	2214850.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	Закрепление отсутствует	0.1
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Земельный участок				
Смежная часть земельного участка				
Лист №	Рисунка 4.2	Всего листов рисунка 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
29-01-2021	№ 59/2021/370853450			
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6102	

Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность вычисления координат характерных точек границы смежной части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	479014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	479014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	479011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	479011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	479045.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	479045.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	479035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	479035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	479024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	479024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Договор аренды №438

ПОЛУЧЕНО

21 MAR 2017

Московская область,
г. Балашиха

«26» ноября 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 775001001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давышковой Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды №438 от «26» ноября 2016г. (далее по тексту «Договор»), о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок кадастровый номер: 50:15:0040302:45 общей площадью 164 778 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли - продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» февраля 2014 года сделана запись регистрации №50-50-15/015/2014-001, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «03» июня 2014 года серия 50-А3 №418614, далее именуемый «Земельный участок» или «Участок».

1.2. Земельный участок передается Арендатору для следующих целей: производство изыскательских работ; разработки документов по планировке территории, в том числе проекта планировки территории, проекта межевания территории, градостроительного паспорта земельного участка; сбора исходно - разрешительной документации; получения технических условий; разработки проектной и рабочей документации на строительство; проведения кадастровых работ, получения разрешения на строительство, строительно-монтажных работ жилых домов.

1.3. Передача Участка осуществляется на основании двухстороннего акта приема - передачи.

1.4. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по

настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. Срок Договора аренды

2.1. Земельный участок передается Арендодателем Арендатору в пользование сроком на 5 (Пять) лет с даты подписания акта приема-передачи. До момента государственной регистрации настоящего Договора срок аренды Земельного участка составляет 11 (Одиннадцать) месяцев.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Ежемесячная арендная плата за Земельный участок определяется как 1/12 подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога за текущий год плюс 3% (Три процента) от величины земельного налога, увеличенная на 18 % (восемнадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

$$Н * К * k / 12 * 1,03 * 1,18$$
, в том числе НДС 18%, где

Н – налоговая ставка,

К – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,

k – повышающий коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ.

3.2. Арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, ежемесячно.

3.3. Арендная плата вносится ежеквартально на основании выставленного счета безналичным перечислением денежных средств, в срок не позднее 10 (Десятого) числа первого месяца, следующего за отчетным, на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 8. Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Заключать договор о передаче Земельного участка (или его части) в субаренду другим юридическим и физическим лицам только с получением предварительного письменного согласия Арендодателя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Арендатор обладает иными правами, предусмотренными законами Российской Федерации, Московской области и настоящим Договором.

4.1.3. По окончании срока Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Своевременно вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. Пользоваться Земельным участком, передаваемым по настоящему Договору, в соответствии с условиями настоящего Договора, целевым назначением Земельного участка,

требованиями, предъявляемыми к группе земель, к которым относится арендуемый Земельный участок, своими уставными целями и задачами, действующим законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.2.3. Принять у Арендодателя Земельный участок по акту приема-передачи.

4.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого Земельного участка, экологической обстановки местности.

4.2.5. Выполнять условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.6. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.2.7. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на Земельный участок.

4.2.8. Выкупить Земельный участок не позднее ввода в эксплуатацию жилых домов, построенных на Земельном участке.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Пересматривать величину арендной платы не более одного раза в год пропорционально изменению в установленном законом порядке ставки земельного налога или кадастровой стоимости Земельного участка. Изменения арендной платы в связи с изменением суммы арендной платы, площади Земельного участка или вида деятельности Арендатора оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Земельного участка Арендатором.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании Земельного участка способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем 3 (Три) раза подряд.

4.3.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.4. Арендодатель обязуется:

4.4.1. Передать Земельный участок по акту приема-передачи.

4.4.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

4.4.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 4.3.1 настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Арендатор несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

5.2. Уплата неустойки, штрафов, пенн, возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по настоящему Договору, осуществляются за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

6. Изменение и расторжение Договора аренды

6.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора аренды действительны при условии, что они оформлены надлежащим образом в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон по настоящему Договору в форме изменений и дополнений к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. В случае отказа или уклонения Стороны от подписания изменений и дополнений к настоящему Договору спор рассматривается в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.3. Стороны настоящим договорились, что Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с условием предварительного уведомления Арендатора за 15 (Пятнадцать) календарных дней, в случаях, если Арендатор отказался от исполнения Предварительного договора купли-продажи земельных участков от «12» ноября 2016г., заключенного между Арендодателем (Продавец) и Арендатором (Покупатель) в том числе в отношении Земельного участка.

7. Прочие условия Договора

7.1. Настоящий договор считается заключенным на 11 (Одиннадцать) календарных месяцев с даты подписания между Сторонами акта приема-передачи Земельного участка до момента государственной регистрации настоящего Договора.

После государственной регистрации Договора срок аренды Земельного участка составит 5 (Пять) лет и будет исчисляться с момента передачи Земельного участка по акту приема-передачи.

7.2. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из Сторон немедленно в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (Шесть) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (Шесть) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7.3. Все споры, возникающие в связи с настоящим Договором, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен для Сторон. Срок ответа на письменную претензию составляет не более 10 рабочих дней с даты её получения.

7.5. Договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

7.6. Обязанность по подаче (получению) документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора аренды, лежит на Арендаторе.

Приложения:

1. Акт приема-передачи от «12» ноября 2016г.

8. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:
ООО «УК «Эверест Эссет
Менеджмент» Д.У. ЗПИФ
недвижимости
«Сельскохозяйственный»

Место нахождения: 119270, город
Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4,
строение 4, этаж 4
ИНН 7707620354 КПП 775001001
р/с 40701810092000540428
в БШКЕ ГТБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

Арендатор:
ООО «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 141506, г.
Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17
ИНН/КПП 5044094862/504401001
ОГРН 1155044001892
р/с 40702810938000099889
в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва
к/с 30101810400000000225,
БИК 044525225

Представитель по доверенности



/Л.А. Калкаманова/



Генеральный директор

/Арсланов Р.З./

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

Имя регистрируемой osoby: *И*

Привлечена ли к регистрации *добровольно*

Дата регистрации: *03.03.2017*

Полное наименование: *60-15-004/2017-45 - 60/015/2017*

Регистрация: *Иванов И. В.*

M
r.

«Э
НЕ
ГО
ГО
К
СТ
НИ
ПЕ
СЛ
НЧ
ОТ
ДС
ЗВ
ДЗ
НЗ
И
Ю

三

Д

Y H E O E O E O

Акт
приема-передачи
(к договору аренды № 438 от «02» ноября 2016г.)

Московская область,
г. Балашиха

«02» ноября 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 775001001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линыры Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдиной Ольгой Ивановой, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи (далее по тексту – Акт), о нижеследующем:

Во исполнение Договора аренды № 438 от «02» ноября 2016г. (далее – Договор) Стороны подтверждают, что:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:45, общей площадью 164 778 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» февраля 2014 года сделана запись регистрации №50-50-15/015/2014-001, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «03» июня 2014 года серия 50-А3 №418614, далее именуемый «Земельный участок» или «Участок».

2. Состояние Участка соответствует условиям Договора.

3. Подписанием настоящего Акта приема-передачи Стороны подтверждают факт исполнения обязанности Арендодателя по передаче Участка Арендатору.

4. Настоящий Акт приема-передачи составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

5. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

**ООО «УК «Эверест Эссет
Менеджмент» Д.У. ЗПИФ
недвижимости
«Сельскохозяйственный»**

Место нахождения: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4

ИНН 7707620354 КПП 775001001

р/с 40701810092000540428

в Банке ГПБ (АО)

БИК 044525823

к/с 30101810200000000823

Арендатор:

ООО «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 141506, г.

Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17

ИНН/КПП 5044094862/504401001

ОГРН 1155044001892

р/с 40702810938000099889

в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва

к/с 30101810400000000225,

БИК 044525225

Представитель по доверенности



/Л.А. Калчамова /

м.п.



Генеральный директор



/Арсланов Р.З./



Протокол
№ 1
от 14.04.2014
г. Москва

Исполнитель: *Иванов И.И.*

Место: *Москва*

Место: *Москва*



**Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.**

ПОЛУЧЕНО

06 ИЮН 2017

Московская область,
г. Балашиха

«18» апреля 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 770401001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 06.12.2016 года Еадокимовой Мариной Ивановной, нотариусом г. Москвы, зарегистрированной в реестре за № 3-3055, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. Стороны Договорились изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующие земельные участки, именуемые в совокупности в дальнейшем «Земельный участок» или «Участок»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6098, площадью 26003 +/- 56 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6098-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6111, площадью 41793 +/- 72 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о

перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6111-50/015/2017-9 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6102, площадью 37481 +/- 318 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6102-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6107, площадью 5009 +/- 25 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6107-50/015/2017-8 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6104, площадью 1516 +/- 14 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6104-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6110, площадью 34734 +/- 65 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6110-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6109, площадью 6363 +/- 28 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей

долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6109-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6106, площадью 7162 +/- 30 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, площадью 22753 +/- 53 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6099-50/015/2017-7 от 24.03.2017.».

2. Стороны договорились изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год плюс 3% (Три процента) от величины земельного налога, увеличенная на 18 % (восемнадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

$$H * K * k / 12 * 1,03 * 1,18$$
, в том числе НДС 18%, где

H – налоговая ставка,

K – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,

k – повышающий коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ.

При этом Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за все земельные участки, указанные в п. 1.1. Договора, не может быть меньше 1 000 (Одной тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18%. Этот же размер ежемесячной арендной платы применяется и в случае, когда кадастровая стоимость земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, не определена.».

3. Стороны настоящим договорились изложить п. 1. Акта приема-передачи от 22.11.2016г. к Договору в следующей редакции:

«1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял в аренду следующие земельные участки, в совокупности именуемые далее «Участок» или «земельный участок»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6098, площадью 26003 +/- 56 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6098-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6111, площадью 41793 +/- 72 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6111-50/015/2017-9 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6102, площадью 37481 +/- 318 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6102-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6107, площадью 5009 +/- 25 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6107-50/015/2017-8 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6104, площадью 1516 +/- 14 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от

22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6104-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6110, площадью 34734 +/- 65 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6110-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6109, площадью 6363 +/- 28 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6109-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6106, площадью 7162 +/- 30 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, площадью 22753 +/- 53 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6099-50/015/2017-7 от 24.03.2017.»

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендатора.

6. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендатор.

7. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, а его условия распространяются на фактические отношения Сторон, возникшие с 24.03.2017г.

8. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Д.У. ЗПИФ недвижимости

«Сельскохозяйственный»

Место нахождения: 119270, город Москва,
Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение
4, этаж 4

ИНН 7707620354 КПП 770401001

р/с 40701810092000540428

в Банке ГПБ (АО)

БИК 044525823

к/с 30101810200000000823

Арендатор:

ООО «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 141506, г.

Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17

ИНН/КПП 5044094862/504401001

ОГРН 1155044001892

р/с № 40702810400000006930

ООО КБ «Росавтобанк» г. Москва.

к/с 30101810500000000857

БИК 044585857

Представитель по доверенности

И.А. Калкаманова

м.п.



Генеральный директор

Ахланов Р.З./

м.п.



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Московской области
Производная государственная регистрация

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО
СОГЛАШЕНИЯ**

Дата регистрации: 30.11.2017
№ документа: 50/007/2017-609
Государственный
регистрационный номер: 50/007/2017-609

И.И. Смирнов



Л.А. Капачкина

Представитель по
доверенности

Арендодатель
ООО «УК «Эксперт Эссет
Менеджмент» Д.У. ЭПИФ
недвижимости
и сельскохозяйственной



Р.З. Арсланов

Генеральный директор

Арендатор
ООО «Гранель Строй»

**Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.**

Московская область, г. Балашиха

«30» октября 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением **Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Управляющей организации ООО «УК «Эффективные Инвестиции» Нюхалова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее - «Договор»), о нижеследующем:

1. Арендатор настоящим извещен, что в связи с передачей прав и обязанностей доверительного управляющего **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** по договору доверительного управления Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (изменения № 11 в Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» зарегистрированы «27» февраля 2020 года Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) за № 2271-11), начиная с «04» марта 2020 года, права и обязанности Арендодателя по Договору в полном объеме перешли к Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

2. Настоящим Дополнительным соглашением Стороны согласовали следующие изменения в Договор:

- Полное наименование Арендодателя по всему тексту Договора изложить и читать в следующей редакции: «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»»;

- Краткое наименование Арендодателя по всему тексту Договора изложить и читать в следующей редакции: «ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»»;

- реквизиты Арендодателя по всему тексту Договора изложить и читать в следующей редакции:

«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, стр. 1, ком. 36;

ОГРН 1097746714317; ИНН/КПП 7718784153/772501001;

р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО),

БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823,

Тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-am.ru.»,

3. Стороны также договорились, что в связи с увеличением кадастровой стоимости земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, **размер арендной платы за период с 01.01.2019 по 30.09.2020 (включительно) составляет 21 897 407 рублей (Двадцать один миллион восемьсот девяносто семь тысяч четыреста семь) рублей 14 (Четырнадцать) копеек, в т.ч НДС 20%, а именно:**

- с 01.01.2019г. по 29.02.2020г. ежемесячная арендная плата составляет 803 336,83 (Восемьсот три тысячи триста тридцать шесть) руб. 83 коп., в т.ч. НДС;
- с 01.03.2020г. по 31.03.2020г. арендная плата составляет 1 010 649,56 (Один миллион десять тысяч шестьсот сорок девять) руб. 56 коп., в т.ч. НДС;
- с 01.04.2020г. по 31.05.2020г. ежемесячная арендная плата составляет 1 606 673,66 (Один миллион шестьсот шесть тысяч шестьсот семьдесят три) руб. 66 коп., в т.ч. НДС;
- с 01.06.2020г. согласно п.3.1. Договора.

Указанная сумма аренды должна быть доплачена Арендатором до полного объема в течение 20 (двадцать) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения.

4. Стороны договорились изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год, увеличенная на 20 % (Двадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

$$Н * К * к / 12 * 1,2, \text{ в том числе НДС } 20\%, \text{ где}$$

Н – налоговая ставка,

К – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,

к – повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.»,

5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендодателя.

7. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендодатель.

8. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, а положения п. 4 настоящего Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с «01» ноября 2020 года.

9. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:

ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗННФ

недвижимости «Сельскохозяйственный»

Место нахождения: 115432, г. Москва,

Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6,

строение 1, комната 36

ИНН 7718784153, КПП 772501001,

ОГРН 1097746714317

р/с 40701810600000001980

в Банк ГПБ (АО)

к/с 30101810200000000823

БИК 044525823

Генеральный директор



/Д.Д. Марусяк/

Арендатор:

ООО «СЗ «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 143909,

Московская область, г. Балашиха, ул.

Дмитриева, дом 32, помещение 299

ИНН/КПП 5044094862 / 500101001

ОГРН 1155044001892

р/с 40702810938000099889

в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

Управляющей организации –

ООО «УК «Эффективные Инвестиции»



/С.В. Нюхалов/

Получено 15.12.2020

Уполномоченный Федеральным агентством
по управлению владением
и распоряжению имуществом
государства
Промышленности и торговли
ПОДПИСАНИЕ
Дата регистрации: 08.12.20
Номер регистрации: 50:18:0016502-6098-5011012020-3
Генеральный директор:
И.А. НОРИКОВА





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20

на № 6/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0940

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Идентификационный номер

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 05 1116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" лицензия на профессиональную
переподготовку 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, курсы, курсы и курсы повышения квалификации в профессиональной области)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор ИП АРМО
Должность, удостоверяющая подпись

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002435-1

« 25 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

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

от « 25 » января 20 18 г. № 43

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.

ООО "Центр оценки инвестиций" (ИНН 50-01-0000000, ОГРН 1045000000000) 100% принадлежит ООО "Центр оценки инвестиций" (ИНН 50-01-0000000, ОГРН 1045000000000)





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 200005-035-000172 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании успешного заключения Страхователем и на основании «Правил страхования ответственности оценщика», утвержденных Приказом ВАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласно Страхователь заключил настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подписывается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ВАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ВАО «Сбербанк» г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и тем числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся страховым, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло и произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страховщику и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации;
5. Страховая сумма, Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии и установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение определяется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость потерю оказанных оценовых услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Взаимные обязательства	8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются сложившимися Правилами страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Евдокимовой.
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и складского/имущественных рисков



М.П.

Д.Н.Павлов

По условиям Договора № 02.15/100/20 с от 01.06.2020 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденной Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва к/с 301018104000000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. 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.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в п. 4.1.1 Правил) установленный наступивший в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика 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. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие неисполнения итоговой отчетности равнозначной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после наступления в силу настоящего Договора и истекли по которым выплаты до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При уплате (кассовой уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается состоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых начи-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются по окончании действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение назначается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лишь, чье право нарушено, произошло или должно будет произойти для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для коммуникации приобретенного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия заключенного Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Вилиной.
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и хозяйственных рисков



И.И. Платонов
На основании Договора № 02-15/00/20-с от 07.06.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
234 (Двести тридцать четыре) страницы.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко