

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-154

от 26 июля 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:	26 июля 2021 г.
Дата составления отчета:	26 июля 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.....	51
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	54
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	56
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	77
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	78
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	78
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	80
5.1. Общие положения	80
5.2. Общие понятия оценки	80
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	80
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	87
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	89
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	89
6.1.1 Общие положения	89
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	108
6.3. Согласование результатов оценки	108
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	110
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	111
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	112
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	134

**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.**

«26» июля 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 154 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 26 июля 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 отдельно, 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:

901 900 000

(Девятьсот один миллион 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 +/- 56	129 100 000
2	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	114 800 000
3	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	166 400 000
4	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	195 600 000
5	50:15:0040302:6109	6 363 +/- 28	37 000 000
6	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	29 900 000
7	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	41 100 000
8	50:15:0040302:6104	1 516 +/- 14	10 100 000
9	50:15:0040302:6102	37 481 +/- 318	177 900 000

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 № 154 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 **26.07.2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **26.07.2021 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 Указанию Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты 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 достоверности 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 предназначению (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. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71

¹ Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации №109 от 04.02.2021 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440» (п.10 Приложения 1) о новом продлении действия ранее выданных квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности, срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

на 10 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов , выданных до 31.10.2017;
на 7 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 01.11.2017 по 31.01.2018;
на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов , выданных с 01.02.2018 по 31.05.2018.

Сведения об оценщике

Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического 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 АССОЦИАЦИИ 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 № 154 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	26 июля 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-154

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	129 100 000	129 100 000
2	50:15:0040302:6099	не применяется	не использовался	114 800 000	114 800 000
3	50:15:0040302:6110	не применяется	не использовался	166 400 000	166 400 000
4	50:15:0040302:6111	не применяется	не использовался	195 600 000	195 600 000
5	50:15:0040302:6109	не применяется	не использовался	37 000 000	37 000 000
6	50:15:0040302:6107	не применяется	не использовался	29 900 000	29 900 000
7	50:15:0040302:6106	не применяется	не использовался	41 100 000	41 100 000
8	50:15:0040302:6104	не применяется	не использовался	10 100 000	10 100 000
9	50:15:0040302:6102	не применяется	не использовался	177 900 000	177 900 000
Итого					901 900 000

* - Международным стандартом 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	представлены в Приложении	копии

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
	недвижимости об объекте недвижимости	2 настоящего отчета	
2	Договор аренды	№ 438 от 22.11.2016 г.	копия
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.

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

включают, например, следующее:

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли 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: $H * K * k / 12 * 1,2$, в том числе НДС 20%, 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 ограничений 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	<p>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.</p> <p>Здесь 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.</p>	I
Центры деловой активности	<p>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.</p>	II
Зоны автомагистралей	<p>Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основным фактором является наличие высокого</p>	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 ближайших 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 кварталы. 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 к 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).

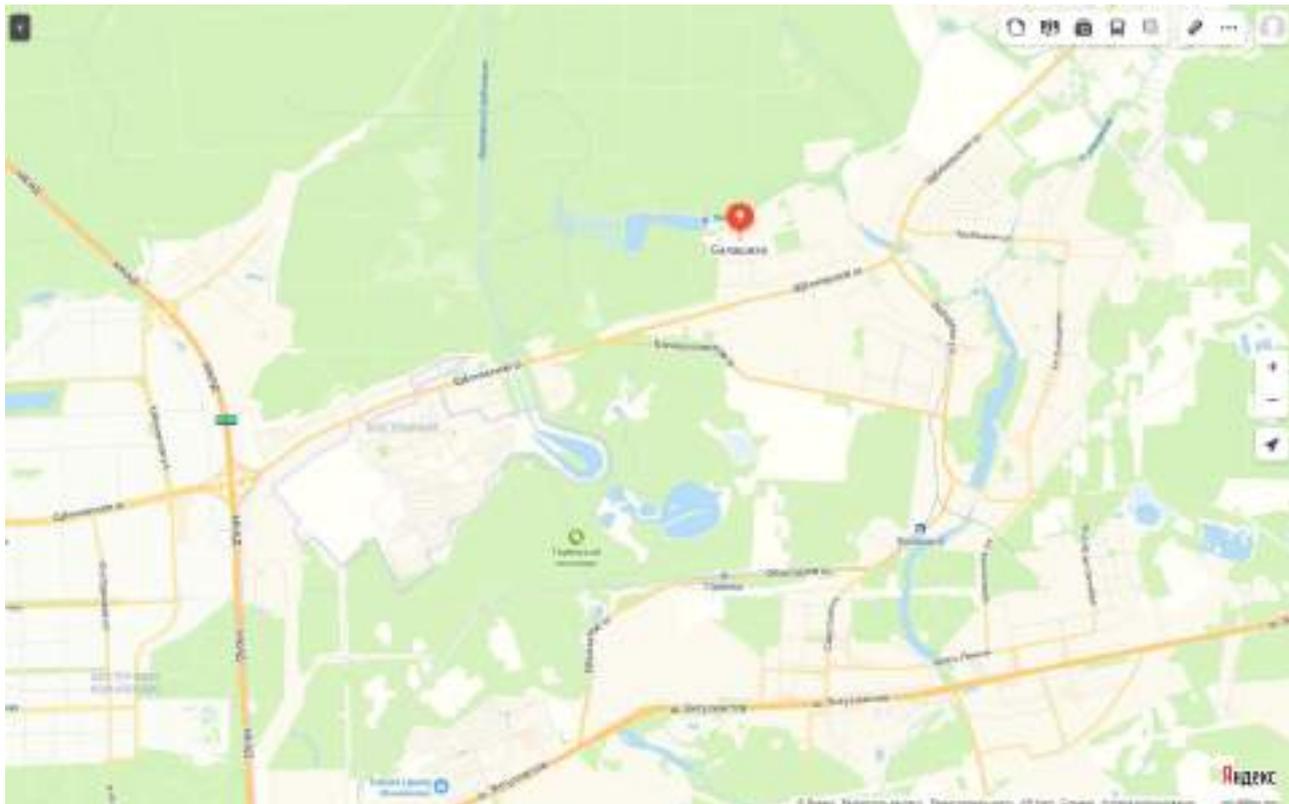


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

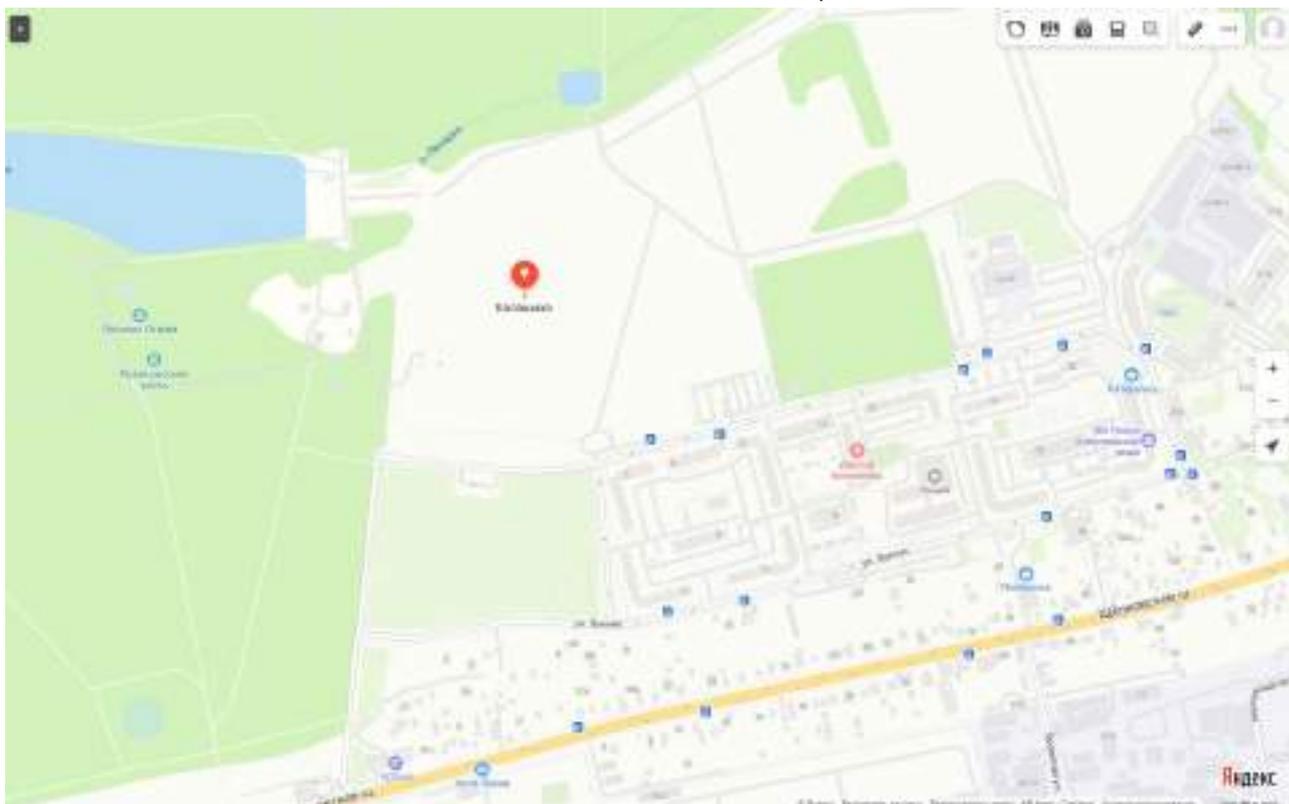


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

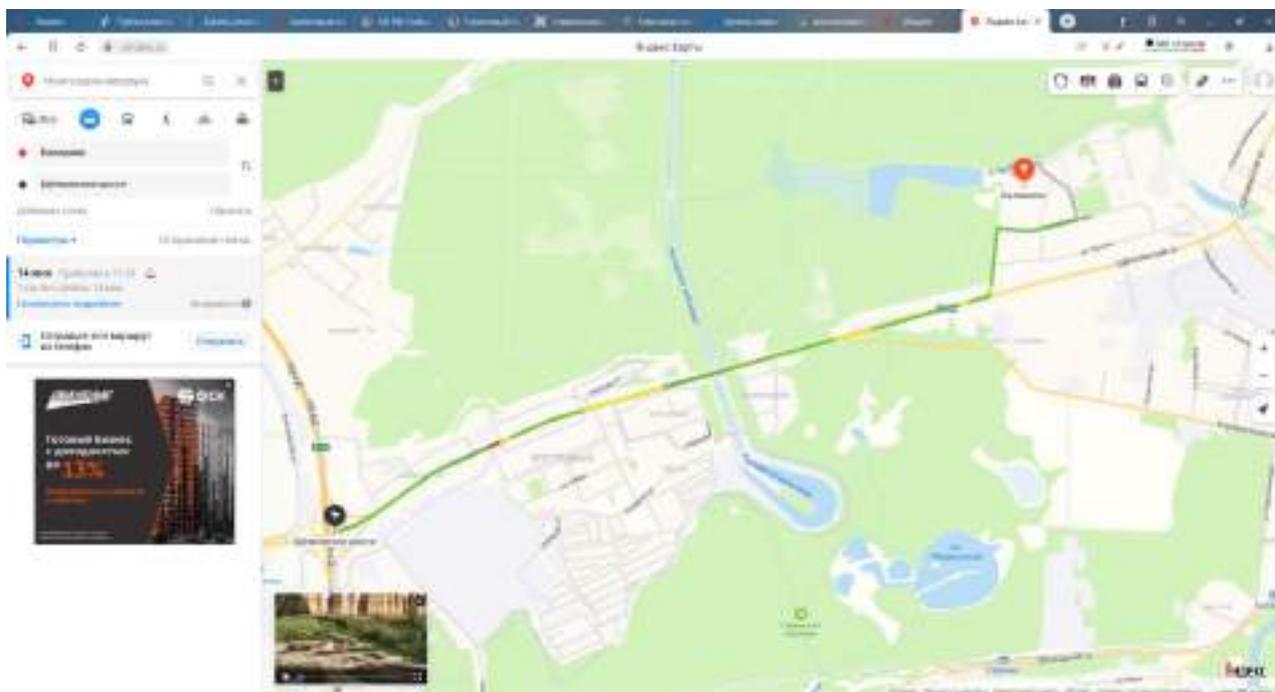
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

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 Оценкаком 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 объёма производства продукции в национальной экономике за определённый 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 2007-2020 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 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.	2020 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	101,3	96,9
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	100,1
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	104,9
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	99,8
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	103,6	100,3
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	100,7
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	98,6
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	102,1	100,1
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	106,2	94,1
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	96,5
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	102,5
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	51 083
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	5,9
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	95,9
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	82,7
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	331,7
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	239,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73

Источник: 1. <http://www.gks.ru>. 2. https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm (https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stg/d01/1-0.doc, https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stg/d02/1-0.doc). 3. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>. 4. <https://www.interfax.ru/business/744016>

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

- период с 2007 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%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%.

Картина деловой активности. Июль 2021 года

Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв. 2019 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. **Темпы роста ВВП** составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают **несырьевые отрасли** – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4 кв. 2019 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Рынок труда

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. **Численность занятых** с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4 кв. 2019 (апрель: -0,7%, 1 кв. 2021: -0,8%). **Численность рабочей силы** с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4 кв. 2019).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением **численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения**. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в **номинальном выражении** (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в **реальном** после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4 кв. 2019). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

Показатели деловой активности

в % к соответ. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность											
вВП	16,9*	10,0*	-8,7	1,2*	-3,0*	-1,6*	-3,8	-1,8	-3,5	-7,8	2,8
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,8	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0
Строительство	7,7	8,9	6,2	6,4	6,9	0,1	0,1	8,8	1,1	-3,8	2,8
Розничная торговля	37,2	36,1	-1,4	-3,3	-1,2	0,6	-3,2	-1,7	-8,8	-16,1	4,9
Платные услуги населению	82,0	84,8	-8,0	2,7	-7,0	-19,8	-14,8	-16,4	-14,5	-24,4	0,4
Грузооборот транспорта	11,1	8,4	0,8	4,1	-8,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9
Промышленное производство	11,8	7,6	-8,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,4	-1,7	-4,8	-4,7	2,4
Добыча топливных ископаемых	12,3	-1,8	-8,9	-4,6	-9,0	-7,4	-8,8	-8,1	-11,5	-9,0	1,0
добыча угля	11,3	7,1	0,8	12,2	10,5	6,5	-6,1	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,8	-8,2	-7,8	-11,8	-8,9	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	3,7	1,5	3,0	2,2
добыча прочих полезных ископаемых	28,0	99,4	3,0	2,9	14,3	-19,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-6,5
Обрабатывающее производство	11,4	14,9	1,4	6,4	-1,7	-0,2	0,6	2,8	-0,1	-5,2	6,8
текстильная промышленность	4,8	5,1	1,0	2,9	-6,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8
лесная промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3
лесопиление	26,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-8,0	2,9
производство кожи и изделий из кожи	16,2	4,6	-7,2	-4,1	-4,4	-6,1	-3,9	-7,5	-6,2	-3,7	5,8
машиностроение	18,8	11,5	12,8	0,8	9,0	21,5	8,8	15,8	8,6	4,5	8,3
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	17,8	24,4	0,3	2,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-8,4	-4,4
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-16,3	3,5
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,9	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	8,0	0,8	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,0	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены на рис. 4.

в % к соответ. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда											
Реальная заработная плата											
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	7,8	1,8	7,8	2,0	0,1	3,6	2,2	1,8	-0,1	6,2
в % к соответ. периоду (SA)	-	0,1	-0,3	0,4	1,3	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4
Номинальная заработная плата											
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	13,9	7,3	7,7	7,8	5,3	7,3	8,7	6,4	3,0	8,8
в % к соответ. периоду (SA)	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9
Численность рабочей силы											
в % к соответ. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,8	-0,6	-0,3
млн чел.	75,3	75,1	75,0	75,8	75,0	75,0	74,9	75,2	74,8	74,8	75,4
млн чел. (SA)	75,8	75,4	75,0	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3
Численность занятых											
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,8	-0,6	-0,5	-0,8	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2
млн чел.	71,6	71,2	70,8	71,6	70,8	70,7	70,6	70,5	70,4	70,1	71,3
млн чел. (SA)	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9
Численность безработных											
в % к соответ. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1
млн чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,8	4,8	4,5	3,5
млн чел. (SA)	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше	99,3	99,1	99,0	99,0	99,0	98,8	-	98,5	98,0	98,1	99,3
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,8
SA	5,1	5,2	5,3	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5

Служба Макроэкономического Развития
Министерства Российской Федерации по развитию экономики России

Рис. 4. Показатели рынка труда

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5210630.pdf>)

Картина инфляции. Июнь 2021 года.

Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции.

В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное

влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказало произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах).

Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно).

Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказало удорожание плодоовощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевого набора». Вместе с тем сдерживающее влияние оказало снижение цен на огурцы и помидоры.

В секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции рост цен незначительно замедлился (0,68% м/м против 0,72% м/м в апреле). Давление на ценовую динамику оказал ускоренный рост цен на мясопродукты (преимущественно на свинину), на крупу гречневую, молоко и молочную продукцию. Сдерживающее влияние оказало замедление темпов роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, а также на сахар, несмотря на ухудшение мировой конъюнктуры. В мае снизились цены на отдельные социально значимые товары (яйца, пшено), при этом сезонное снижение цен на яйца в мае было меньше традиционного.

В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы.

В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31% м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом).

На динамику инфляции в июне продолжают оказывать влияние разнонаправленные факторы: с одной стороны – сохраняющаяся негативная ценовая ситуация на мировом рынке, с другой – стабилизация курса рубля и сезонное поступление на рынок овощей и фруктов.



Рис. 5. Динамика инфляции

Индикаторы инфляции представлены на рис. 6.

	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0	5,5	5,8	5,7	5,2	4,9	3,0
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,6	0,6	0,4	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	6,6	7,6	7,7	7,0	6,7	2,6
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,8	0,8	1,2	1,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,5	0,7	0,7	0,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	6,2	5,9	5,7	5,1	4,8	3,0
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,7	0,6	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,7	0,7	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,3	3,2	2,9	2,8	2,7	3,8
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0	5,5	5,4	5,0	4,6	4,2	3,1
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,8	0,6	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,6	0,7	0,6	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,8	4,7	4,3	4,1	2,9
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,5	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,3	-	-

Рис. 6. Индикаторы инфляции

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_infljacii_iyun_2021_goda.html

О динамике промышленного производства. Июнь 2021 года.

Промышленное производство в мае 2021 г. выросло на 11,8% г/г (после 7,6% в апреле 2021 года). Основное влияние на годовые показатели выпуска продолжает оказывать низкая база прошлого года, когда действовали карантинные ограничения на экономическую деятельность, а также начали действовать договоренности ОПЕК+, достигнутые в апреле 2020 года.

При этом в сравнении с показателями мая 2019 г. промышленное производство выросло на 2,9%. По сравнению с допандемическими уровнями (4 кв. 2019, с очисткой от сезонности) промышленное производство в мае показывает рост около 1,4%.

Основным драйвером восстановления промышленного производства стали обрабатывающие отрасли: их рост к маю 2020 г. составил 11,4%, к маю 2019 г. – 6,3%. Допандемический уровень в обрабатывающей промышленности в мае превышен на 2,7% (с исключением сезонности).

Во всех отраслях обрабатывающей промышленности производство уверенно превышает уровень мая 2019 года (как и мая 2020 года). Основной вклад в темпы выпуска внесли отрасли химического комплекса, где рост составил 16,7% к уровню мая 2019 г. (10,7% к маю 2020 г.), а также металлургического комплекса – на 8,7% к маю 2019 г. (12,9% г/г). Уверенный рост показали и другие несырьевые отрасли: в деревообрабатывающей промышленности уровень мая 2019 г. превышен на 12,4% (20,4% г/г), в легкой промышленности – на 7,0% (13,1% г/г), в пищевой промышленности – на 5,7% (4,7% г/г), в машиностроительном комплексе – на 3,1% (21,2% г/г). После продолжительного снижения выпуск в нефтепереработке по итогам мая продолжил тенденцию роста, начавшуюся в апреле текущего года, и превысил уровень аналогичного месяца 2019 г. на 5,1% (10,2% г/г).

Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году. В мае выпуск был ниже уровня мая 2019 г. на -2,0%, допандемического уровня 4 кв. 2019 – на -3,4% (с исключением сезонности).

Вместе с тем по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ динамика добывающих отраслей постепенно улучшается. Кроме того, положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно мая 2019 г. вносят добыча металлических руд (0,6% в мае 2021 г. к маю 2019 г.) и прочих полезных ископаемых (1,9%).

Показатели промышленного производства представлены на рис. 7.

Показатели промышленного производства

в % к соответ. периоду предыдущего года	май 21	май 21 к мая 19	апр.21	июл21	март 21	фев. 21	яно. 21	2020	Июл 20	Июл 20	Июл 20	Июл 20	2019
Промышленное производство	11,8	2,9	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,6	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-2,0	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,8	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	-1,6	8,4*	9,8	12,2	10,6	6,6	6,3	6,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-4,6	-5,7*	-9,4	-7,6	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	0,6	-0,2*	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	1,9	97,2*	3,0	3,0	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,6	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,0	18,1	8,4*	1,1	10,7	-4,2	-4,5	-2,1	-4,2	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	11,4	6,3	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,7	5,4*	1,0	2,0	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.													
пищевые продукты	4,8	7,3	4,9*	0,6	1,4	-2,0	-1,4	3,6	0,9	1,6	3,6	8,2	4,1
напитки	5,7	-0,9	4,2*	8,8	8,5	10,7	7,1	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	6,9
табачные изделия	-4,1	-4,1	22,0*	7,0	15,9	-2,1	8,7	2,5	0,6	6,2	0,1	6,3	-19,4
легкая промышленность	13,1	7,9	45,2*	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,8	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.													
текстильные изделия	26,1	25,2	25,3*	16,2	15,4	20,1	12,9	8,9	12,9	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	-0,9	-0,7	49,4*	9,0	14,2	6,9	8,2	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	27,8	-11,3	71,7*	-4,3	4,7	-8,2	-11,1	-12,4	-8,8	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревобрабатывающий комплекс	20,4	12,4	16,8*	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,8
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	23,3	12,7	39,0*	5,2	9,3	-0,2	6,2	0,2	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	19,5	13,6	12,3*	4,6	6,4	4,3	2,8	1,9	3,3	2,5	-1,6	3,6	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	15,6	7,0	-2,7*	-3,1	1,5	6,8	-17,9	-3,4	-3,8	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	6,1	4,7*	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,9	-7,5	-6,2	-3,7	6,8	1,6
в % к соответ. периоду предыдущего года	май 21	май 21 к мая 19	апр.21	июл21	март 21	фев. 21	яно. 21	2020	Июл 20	Июл 20	Июл 20	Июл 20	2019
химический комплекс	10,8	16,7	10,6*	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	6,6	4,5	8,3	6,8
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	8,9	13,6	7,7*	6,9	6,0	6,0	8,8	7,2	10,0	7,1	3,4	8,2	3,4
лакокрасочные средства и медицинские материалы	0,2	28,4	0,6*	42,7	23,9	31,4	87,9	23,2	34,6	21,1	23,6	12,0	27,4
резина и пластмассовые изделия	26,8	16,0	29,7*	10,3	12,0	6,3	13,0	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	6,7	23,6*	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,6	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	12,8	8,7	10,8*	-3,6	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.													
металлургия	2,7	-5,9	1,1*	-2,9	-1,8	-4,3	-2,9	-2,5	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,8
золотые металлические изделия	44,3	60,9	40,7*	-6,6	-6,7	-7,4	-4,8	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	21,2	3,1	59,5*	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	8,1	1,4	-18,3	3,5	3,8
в т.ч.													
автомобили, электроника, оптика	7,8	2,7	45,0*	11,8	22,2	-4,3	20,2	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	14,9	2,0	40,3*	8,1	16,3	4,7	9,8	-0,4	4,6	-0,2	-13,4	6,8	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	16,0	14,1	42,7*	7,9	15,3	10,6	-4,0	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	71,4	1,6	155,6*	16,8	28,0	11,5	8,1	-12,6	8,1	-8,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	8,6	-0,6	34,8*	24,8	81,2	-0,6	5,2	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	25,2	9,3	39,6*	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.													
мебель	60,4	37,6	91,6*	24,9	35,2	16,2	20,4	4,3	11,7	11,6	-13,6	4,0	2,1
прочие древесные изделия	16,7	-1,4	71,6*	17,1	23,4	21,2	5,0	2,4	11,3	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	18,4	4,5	23,0*	8,9	23,4	5,4	-6,7	2,7	6,8	2,2	-12,6	11,0	-6,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	4,2	6,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,3
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	10,3	25,9	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 30 июня.

Рис. 7. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
 (<https://www.economy.gov.ru/material/file/702a6477237fec030d83d03eee187a90/20210623.pdf>)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

2. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января - апреля 2021 года (данные за май - июнь 2021 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - апреля 2021 года представлены ниже в табл. 12.

Таблица 12.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - апреля 2021 года

Наименование показателя	апрель 2021 г.	В % к		Январь-апрель 2021 г. в % к январю-апрелю 2020 г	Справочно		
		апрелю 2020 года	марту 2021 года		апрель 2020 г. в % к		январь-апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2019 г
					апрелю 2019 г.	марту 2020 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾²⁾	x	123,4	103,2	116,1	90,6	84,3	104,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	901,1	109,9	109,7	83,4	70,7	73,0	108,1
обрабатывающие производства	295580,6	146,8	104,7	124,5	89,1	79,6	104,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	28898,4	115,5	85,3	117,2	97,2	88,5	95,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	8993,2	137,3	122,9	114,6	82,1	86,0	111,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	41319,1	104,3	124,5	102,0	114,9 ³⁾	109,39 ³⁾	102,0 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	492,3	290,8	124,4	135,9	29,6	32,1	81,6
Инвестиции в основной капитал, млн. рублей ²⁾³⁾	130054,8	x	x	100,5	x	x	88,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	266769,5	151,8	104,0	112,2	76,2	66,6	100,9
Оборот общественного питания, млн. рублей	10411,7	161,4	106,2	99,3	59,4	64,3	94,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	45773,5	169,7	95,7	111,7	54,7	60,6	83,0
Индекс потребительских цен, %	x	105,7	100,6	105,5	102,2	100,7	101,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	90012	198,6	87,1	387,6	200,3	196,7	133,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	60929,3	105,2	108,6	104,4	105,9	107,0	106,4
реальная	x	99,4	107,9	99,0	104,1	106,6	104,6

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

²⁾ Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

³⁾ Данные за январь-март 2021 г., январь-март 2021 г. к январю-марту 2020 г., январь-март 2020 г. к январю-марту 2019 г.

⁴⁾ Данные приведены за март 2021 г., март 2021 г. к марту 2020 г., март 2021 г. к февралю 2021 г., январь-март 2021 г. к январю-марту 2020 г., март 2020 г. к марту 2019 г., март 2020 г. к февралю 2020 г., январь-март 2020 г. к январю-марту 2019 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/bx4EJo6B/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-апреле%202021%20года».pdf>)

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

3. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

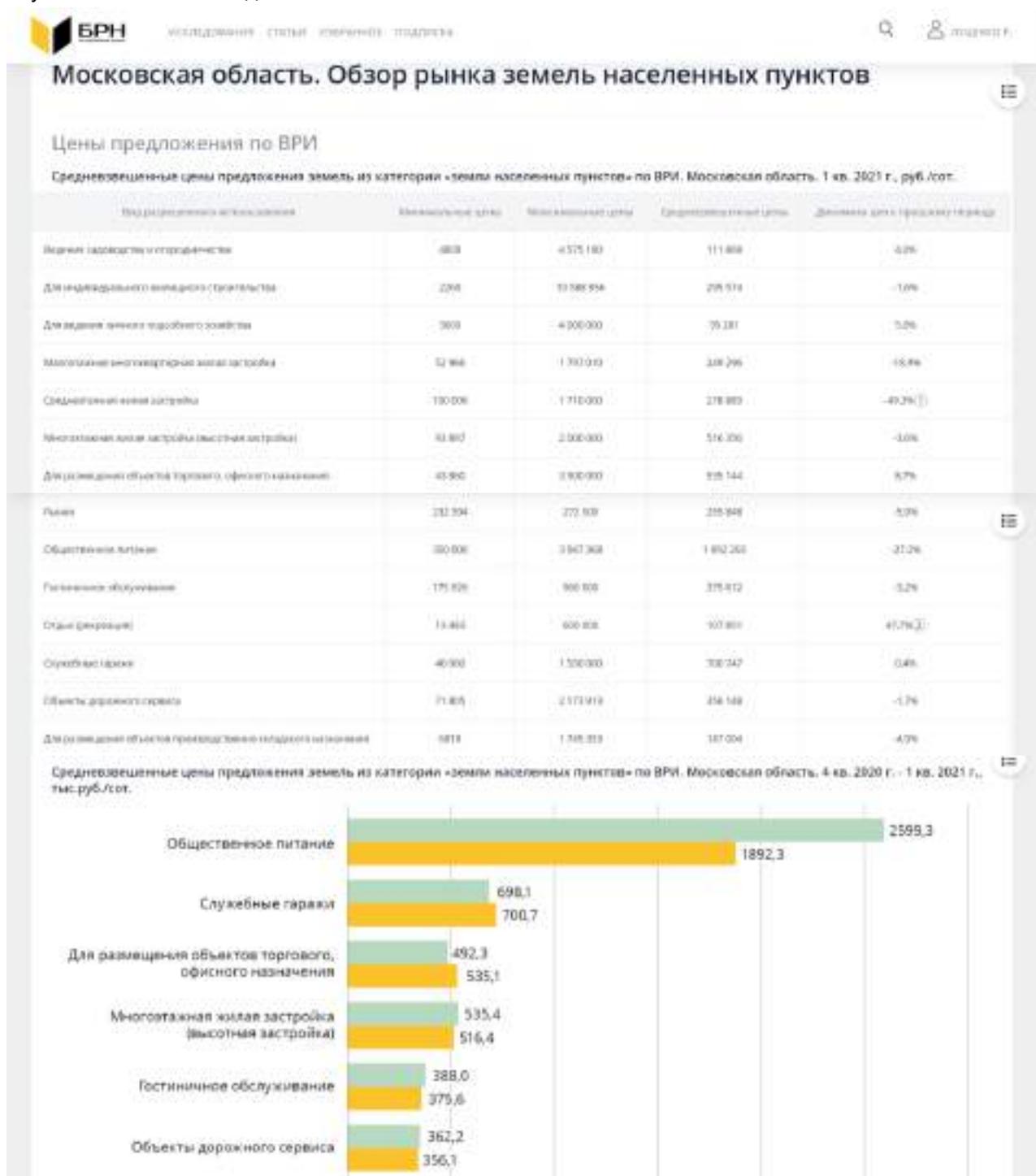
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных

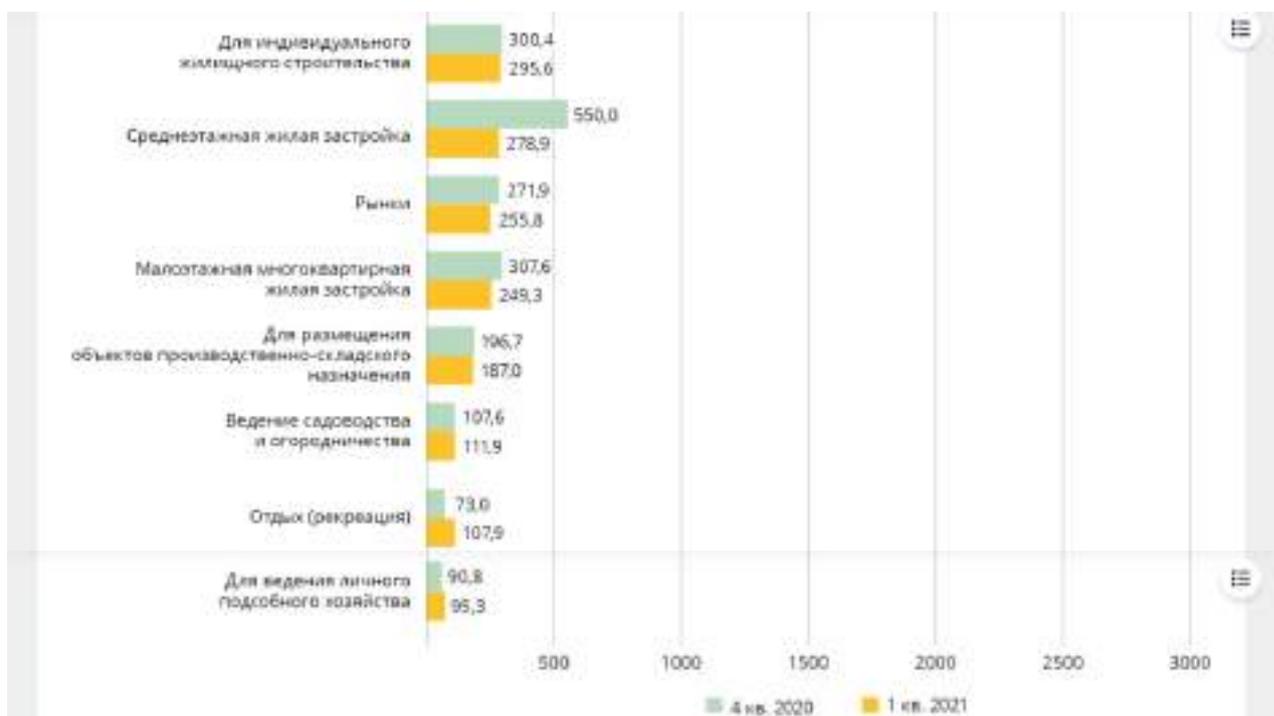
проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

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

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам I квартала 2021 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition3560/article3561.html/>

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





Цены предложения по муниципальным образованиям

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот	Динамика цены предложения, %	Цена, руб./сот	Динамика цены предложения, %	Цена, руб./сот	Динамика цены предложения, %
Воскресенский г.о.	111 250	8,7%	141 338	15,3%	118 800	-1,2%
Восковский г.о.	34 281	-35,4%	31 363	10,1%	34 863	-4,0%
г.о. Верея	331 100	-5,0%	471 344	-25,4%	136 440	20,5%
г.о. Верея	74 790	1,8%	105 924	23,3%	58 275	+6%
г.о. Волоколамск	27 717	21,1%	57 076	-0,9%	42 878	24,1%
г.о. Дмитровский	638 880	10,1%	752 201	12,4%	-	-
г.о. Дмитровский	154 363	0,4%	99 980	-22,0%	180 201	5,4%
г.о. Дубна	62 265	18,4%	147 220	-24,0%	-	-
г.о. Егорьевск	53 081	23,2%	60 529	1,8%	38 789	111,4%
г.о. Железнодорожный	212 200	10,9%	304 918	3,6%	-	-

Источник: Компания

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот	Динамика цены предложения, %	Цена, руб./сот	Динамика цены предложения, %	Цена, руб./сот	Динамика цены предложения, %
г.о. Зарайск	11 491	-15,0%	20 275	-4,0%	30 434	24,0%
г.о. Истринский	201 540	32,1%	274 220	-24,2%	-	-
г.о. Истринский	107 403	-44,6%	126 921	6,0%	217 320	22,8%
г.о. Кашира	34 784	13,9%	24 676	-5,3%	37 174	2,9%
г.о. Клин	44 180	-2,3%	44 576	-20,0%	27 865	11 км

г.о. Восток	207 868	-5,2%	488 916	3,1%	588 028	0,9%
г.о. Восточный	-	-	812 508	-22,5%	-	-
г.о. Братеевский	126 484	25,5%	207 949	-1,8%	-	-
г.о. Братский	618 840	15,0%	915 400	-15,1%	427 084	-1,8%

Р/Оценки: 01/2021/01

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Виды цен: с/дворовые и с/отраслевые		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены по сравнению с периодом	Цена, руб./сот.	Динамика цены по сравнению с периодом	Цена, руб./сот.	Динамика цены по сравнению с периодом
г.о. Люблин	221 862	-17,0%	812 993	-5,7%	-	-
г.о. Люблино-Перовский	208 759	+64	957 262	7,0%	229 618	-22,2%
г.о. Люблинский	14 516	23,1%	48 739	88,8%	28 578	-10,9%
г.о. Люберецкий	44 706	27,0%	48 786	2,7%	34 789	0,2%
г.о. Люберецкий	228 124	18,5%	327 513	26,2%	-	-
г.о. Люберецкий	886 729	11,5%	812 300	-17,1%	-	-
г.о. Мытищи	402 318	-3	406 023	-11,0%	280 738	-1,8%
г.о. Озёрный	27 059	-26,2%	83 166	2,8%	40 382	-1,0%

Р/Оценки: 01/2021/01

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Виды цен: с/дворовые и с/отраслевые		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены по сравнению с периодом	Цена, руб./сот.	Динамика цены по сравнению с периодом	Цена, руб./сот.	Динамика цены по сравнению с периодом
г.о. Павловский Посад	12 088	9,4%	98 419	-26,6%	54 618	-11,3%
г.о. Подольск	248 448	-27,2%	243 413	-13,1%	254 439	0,2%
г.о. Подольский	22 670	-13,8%	23 453	-28,8%	-	-
г.о. Пушкинский	42 620	22,7%	47 412	-7,8%	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	18 020	27,0%	23 080	3,0%	23 781	17,6%
г.о. Сергиево-Посадский	45 988	1,6%	47 507	-12,8%	41 263	0,5%
г.о. Солнечногорский	108 728	-2,8%	108 399	-26,4%	112 421	-24,2%
г.о. Солнечногорский	68 074	21,1%	74 083	6,7%	67 541	-4,2%
г.о. Фрязинский	128 134	-0,7%	128 419	-0,7%	-	-

Р/Оценки: 01/2021/01

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Виды цен: с/дворовые и с/отраслевые		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены по сравнению с периодом	Цена, руб./сот.	Динамика цены по сравнению с периодом	Цена, руб./сот.	Динамика цены по сравнению с периодом
г.о. Удольский	801 919	-1,3%	1 276 942	22,1%	280 928	-20,3%
г.о. Черноголовка	-	-	218 252	-27,9%	181 892	24,2%

г. Чехов	50 622	-3	50 300	2,5%	50 000	-0,9%
г. Чапаев	17 570	22,7%	15 436	35,2%	20 303	17,7%
г. Шаховская	18 239	-2,8%	23 080	8,7%	24 034	-14,2%
г. Шаховы	70 360	9,6%	52 932	-13,2%	53 896	3,7%
г. Электросталь	44 202	-11,1%	64 052	-1,2%	-	-
г. Электротехника	54 971	2,8%	58 076	9,2%	73 340	-1,2%
Дмитровский г.о.	42 088	25,0%	521 001	-20,0%	89 271	31,7%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Выдача ордера на строительство		ДТН индивидуального жилищного строительства		Для выдачи ордера на строительство	
	Цена, руб./сот	Динамика цены предложения	Цена, руб./сот	Динамика цены предложения	Цена, руб./сот	Динамика цены предложения
Калужский г.о.	52 648	1,7%	35 420	-13,1%	24 848	-11,4%
Ленинский г.о.	27 079	-1,9%	98 493	6,9%	493 303	1,4%
Мещовский г.о.	48 028	6,7%	48 711	-2,8%	54 258	10,9%
Наро-Фоминский г.о.	54 162	-0,2%	54 300	-17,3%	110 502	3,8%
Одесский г.о.	438 707	-18,2%	1 358 182	2,2%	289 818	-13,2%
Орловско-Заволжский г.о.	31 041	-15,4%	89 033	2,9%	32 948	-4,9%
Пушкинский г.о.	219 025	6,8%	911 173	-13,9%	329 628	5,4%
Раменский г.о.	38 075	-0,2%	502 383	-0,3%	136 483	14,7%
Росовский г.о.	54 228	-0,2%	82 021	-0,7%	78 784	-1,9%
Серпухово-Зарайский г.о.	44 752	28,2%	92 432	15,0%	38 772	2,1%
Талдомский г.о.	48 482	2,9%	47 187	2,2%	46 033	1,9%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Планировка земельного участка и выделение земельного участка		Средств массовой информации		Использование земель для целей размещения объектов	
	Цена, руб./сот	Динамика цены предложения	Цена, руб./сот	Динамика цены предложения	Цена, руб./сот	Динамика цены предложения
Волоколамский г.о.	54 907	31,7%	-	-	420 808	31,7%
Воскресенский г.о.	-	-	500 000	0,0%	-	-
г. Ваткинск	80 000	-14,7%	-	-	1 200 000	0,2%
г. Верея	-	-	-	-	-	-
г. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
г. Дзержинский	279 108	16,7%	-	-	825 531	0,8%
г. Дубна	-	-	-	-	-	-
г. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г. Истринский	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Населенный индустриальный и жилой застройке		Средств массовой застройки		Мультифункциональные застройки (жилье/офис)	
	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения, %	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения, %	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения, %
г.о. Балашиха	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	304 412	34,0%	-	-	-	-
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
г.о. Коломна	-	-	-	-	-	-
г.о. Королёв	1 000 000	14%	-	-	-	-
г.о. Егорьевский	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейский	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорский	500 000	24,9%	-	-	-	-
Итого: 3 застройки						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Населенный индустриальный и жилой застройке		Средств массовой застройки		Мультифункциональные застройки (жилье/офис)	
	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения, %	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения, %	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения, %
г.о. Алабино	-	-	-	-	-	-
г.о. Алабино-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Думинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	400 000	1,3%
г.о. Истринский	119 500	14%	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-
Итого: 8 застроек						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Населенный индустриальный и жилой застройке		Средств массовой застройки		Мультифункциональные застройки (жилье/офис)	
	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения, %	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения, %	Цена, руб./ сот.	Доля от цены предложения, %
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	79 000	6,0%	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	-	-	-	-	-	-
Итого: 5 застроек						

г. Сосновский	-	-	-	-	-	-
г. Солнечногорск	147 448	0,29%	-	-	490 229	-25,76%
г. Ступино	69 090	4%	-	-	-	-
г. Фряново	-	-	-	-	-	-

Источник: собственная база данных

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Муниципальное образование «земли населенных пунктов»		Средневзвешенные цены		Муниципальное образование «земли населенных пунктов»	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном выражении	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном выражении	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном выражении
г. Троицк	-	-	1 710 000	0,0%	-	-
г. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г. Чехов	24 500	0,0%	-	-	-	-
г. Щелково	-	-	-	-	-	-
г. Щербинка	-	-	-	-	-	-
г. Царицыно	50 918	-3%	-	-	-	-
г. Электрогорск	-	-	-	-	-	-
г. Электроугли	-	-	-	-	-	-
Дзержинский г.о.	148 542	50,96%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Муниципальное образование «земли населенных пунктов»		Средневзвешенные цены		Муниципальное образование «земли населенных пунктов»	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном выражении	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном выражении	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном выражении
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Луховицкий г.о.	30 458	0,0%	-	-	-	-
Мшистский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	124 545	3,4%	-	-	-	-
Одновский г.о.	204 412	16,2%	-	-	1 075 000	0,2%
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	-	-	480 000	0,0%
Пущинский г.о.	38 772	-15,4%	-	-	2 094 000	0,0%
Раменский г.о.	-	-	-	-	461 144	21,4%

Рузский г.о.	24 024	16%	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	-	-	510 224	0,0%
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-

Источник: собственная база данных

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Муниципальное образование «земли населенных пунктов»		Рынок		Индустриальные объекты	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном выражении	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном выражении	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном выражении
Воскресенский г.о.	180 000	-25,0%	-	-	-	-
Воскресенский г.о.	280 000	0,0%	-	-	-	-
г. Верея	1 196 428	-12,9%	-	-	-	-
г. Верея	24 775	4,2%	-	-	-	-

г.о. Дмитровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Дмитров	480 776	4,7%	-	-	-	-
г.о. Дубна	644 737	5,1%	-	-	-	-
г.о. Истринский	1 320 554	4,2%	-	-	-	-
г.о. Истрин	520 411	3,8%	-	-	-	-
г.о. Истрин	422 681	14,1%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Детализация по объектам предложения, объектам недвижимости		Рынок		Общественное предложение	
	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. Кашира	1 142 827	5,9%	-	-	-	-
г.о. Колона	131 770	34,9%(1)	-	-	1 500 000	н/д
г.о. Королёв	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	1 537 421	2,8%	-	-	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	600 553	4,1%	-	-	-	-
г.о. Люберецкий	1 134 460	н/д	-	-	-	-
г.о. Люберец	286 264	-12,5%	-	-	-	-
г.о. Мытищи	503 346	3,2%	-	-	-	-
г.о. Подольск	745 434	8,6%	-	-	-	-

Источник: «Авито Недвижимость»

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Детализация по объектам предложения, объектам недвижимости		Рынок		Общественное предложение	
	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. Раушан	250 000	5,9%	-	-	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	300 000	57,6%(1)	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	314 187	8,7%	212 500	-5,2%	360 000	н/д
г.о. Ступино	80 178	-20,1%	-	-	-	-
г.о. Талдом	460 000	-1,7%	-	-	-	-
г.о. Троицк	140 529	-12,3%	-	-	-	-
г.о. Щелковский	285 455	3,2%	-	-	-	-
г.о. Электронский	480 873	4,8%	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	331 558	4,9%	-	-	-	-
Коломенский г.о.	1 101 123	3,9%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов складского назначения		Рекреация		Общественные парковки	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период
Аленовский с.п.	501 508	-2,0%	-	-	-	-
Монинский с.п.	377 603	5,7%	-	-	-	-
Наро-Фоминский с.п.	134 115	14,1%	-	-	-	-
Панфиловский с.п.	486 601	-4,3%	-	-	3 047 348	63%
Орехово-Зуевский с.п.	381 871	-14,6%	-	-	-	-
Пуркинский с.п.	301 425	38,0%	-	-	-	-
Раменский с.п.	130 113	5,9%	-	-	-	-
Рузский с.п.	289 234	-12,0%	-	-	-	-
Сергиево-Посадский с.п.	562 286	53,7%	232 394	0,0%	-	-
Талдомский с.п.	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Поселенческие образования		Пarks (рекреация)		Спортивные парки	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период
Воскресенский с.п.	-	-	-	-	-	-
Дзержинский с.п.	-	-	349 549	9,0%	-	-
с.п. Верея	-	-	132 415	н/д	364 709	0,3%
с.п. Вооруженск	-	-	-	-	-	-
с.п. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
с.п. Дзержинское	175 325	н/д	136 138	0,0%	-	-
с.п. Дубна	-	-	-	-	-	-
с.п. Егорьевск	-	-	-	-	48 205	0,0%
с.п. Железнодорожный	-	-	-	-	-	-
с.п. Истринский	-	-	-	-	-	-
с.п. Истринское	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Поселенческие образования		Пarks (рекреация)		Спортивные парки	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период
с.п. Кашира	-	-	-	-	-	-
с.п. Коломна	-	-	-	-	-	-
с.п. Королёв	-	-	-	-	-	-
с.п. Красногорск	-	-	-	-	-	-

г.о. Абрамцево	-	-	-	-	-	-
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	-	-	-	-	-	-
г.о. Мытищи	-	-	108 934	13	-	-
г.о. Подольск	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Поселенческие образования		Посел. резервации		Сельские округа	
	Цена, руб./сот.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./сот.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./сот.	Доля цены в процентном соотношении
г.о. Реутов	-	-	-	-	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиев	294 118	0,0%	34 909	4,8	-	-
г.о. Солнечногорск	201 959	0,0%	-	-	-	-
г.о. Ступино	-	-	340 809	4,8	-	-
г.о. Талдом	-	-	-	-	295 714	33,7%
г.о. Троицк	-	-	-	-	-	-
г.о. Ценово	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	230 808	4,4
Дмитровский г.о.	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Поселенческие образования		Посел. резервации		Сельские округа	
	Цена, руб./сот.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./сот.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./сот.	Доля цены в процентном соотношении
Луховицкий г.о.	-	-	279 300	1,2%	-	-
Минский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	-	-	29 412	36,2%	-	-
Одесский г.о.	-	-	-	-	-	-
Светлоградский г.о.	-	-	-	-	-	-
Пущинский г.о.	528 202	4,4	-	-	-	-
Раменский г.о.	-	-	-	-	-	-
Рузский г.о.	-	-	400 300	3,0%	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	654 545	6,3%	22 268	3,0%	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Область дачного строительства		Для размещения объектов производственного назначения			
	Цена, руб./сот.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./сот.	Доля цены в процентном соотношении		
Воскресенский г.о.	84 762	4,4	121 963	27,9%		
Воскомский г.о.	-	-	54 331	18,1%		

г.о. Балашиха	2 152 812	20,0%	520 833	17,8%
г.о. Восточный	-	-	37 800	40,9%
г.о. Дмитровский	-	-	300 833	1,8%
г.о. Дзержинский	98 208	0,8%	299 938	19,8%
г.о. Дубна	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	611 400	21,0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Объекты дачного сектора		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Доля в цене в процентном соотношении	Цена, руб./сот.	Доля в цене в процентном соотношении
г.о. Кашира	-	-	-	-
г.о. Клин	-	-	34 383	12,2%
г.о. Косово	-	-	905 351	1,8%
г.о. Красногорск	480 993	5,0%	-	-
г.о. Лыткарино	-	-	270 833	37,9%
г.о. Луховицы	-	-	25 353	0,2%
г.о. Люберецкий	-	-	142 833	4,6%
г.о. Люберцы	-	-	183 418	13,0%
г.о. Мытищи	1 062 333	17,8%	433 907	15,8%
г.о. Подольск	-	-	129 351	1,2%

Источник: «Эксперт»

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Объекты дачного сектора		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Доля в цене в процентном соотношении	Цена, руб./сот.	Доля в цене в процентном соотношении
г.о. Рузский	-	-	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	-	-	137 300	5,6%
г.о. Серпухов	-	-	38 333	6,6%
г.о. Солнечногорск	158 520	23,9%	187 878	17,7%
г.о. Ступино	-	-	69 433	16,2%
г.о. Талдом	1 921 317	0,8%	551 388	21,1%
г.о. Теща	33 333	0,0%	87 138	12,1%
г.о. Царицыно	-	-	121 868	15,8%
г.о. Электросталь	-	-	100 333	11,1%
Дзержинский г.о.	-	-	142 128	4,7%
Коломенский г.о.	-	-	61 833	18,0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Объекты дачного назначения		Для размещения объектов, предназначенных для размещения объектов	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
Дзержинский г.о.	893 626	4,2%	331 930	3,1%
Истринский г.о.	-	-	48 418	23,1%
Наро-Фоминский г.о.	-	-	100 308	15,6%
Одинцовский г.о.	-	-	408 808	-1,3%
Серебряно-Прудский г.о.	-	-	84 285	-44,2%
Тучковский г.о.	-	-	363 498	-8,9%
Щаповский о.	134 830	11,5%	131 808	-2,3%
Рузский г.о.	-	-	110 800	-2,4%
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	17 342	0,8%
Талдомский г.о.	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Диапазон площадей, квт.	Выявлены кадастровые и игровые участки		Для размещения объектов жилищного строительства		Для размещения объектов дорожного назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
0-3	217 674	-3,2%	363 586	-12,6%	254 509	-4,8%
> 3-4 кв.	113 197	-3,4%	165 273	-2,2%	144 386	5,5%
> 4-5 кв.	188 077	-4,8%	145 496	-6,7%	85 925	-6,1%
> 5-6 кв.	116 033	-12,9%	251 448	-33,9%	76 363	5,4%
> 6-7 кв.	258 898	-4,1%	1 138 232	-29,8%	133 085	-2,1%
> 7-8 кв.	317 261	-12,4%	1 289 714	-22,8%	89 125	-2,9%
> 8-9 кв.	40 688	51,8% [1]	722 095	38,2%	37 708	-16,1%
> 9-10 кв.	82 038	41,0% [2]	282 261	50,4% [3]	10 219	-44,9% [3]
> 10-11 кв.	11 701	-21,3%	157 494	-27,8%	368 280	-8
> 11 кв.	76 623	-3	120 796	-6,5%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Диапазон площадей, квт.	Муниципальная жилищно-коммунальная инфраструктура		Средствоземельная инфраструктура		Муниципальная жилищно-коммунальная инфраструктура	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
0-3	-	-	-	-	-	-
> 3-4 кв.	214 472	-0,9%	-	-	-	-
> 4-5 кв.	188 772	-22,3% [1]	-	-	-	-
> 5-6 кв.	281 122	16,8%	-	-	1 024 738	4,5%
> 6-7 кв.	-	-	1 710 408	0,8%	-	-
> 7-8 кв.	718 316	150,1% [2]	-	-	884 675	8,2%
> 8-9 кв.	468 361	21,5%	-	-	541 517	20,2%
> 9-10 кв.	307 480	6,4%	180 000	0,8%	255 487	14,3

Диапазон площадей, кв.	Деп. муницип. общ. ст. г. Сергиев, админ. в. Сергиевский		Рязань		Средняя по области	
	Цена, руб./ кв. м	Динамическая разница	Цена, руб./ кв. м	Динамическая разница	Цена, руб./ кв. м	Динамическая разница
< 50 x 50	793 762	96,9%	-	-	833 176	18,5%
< 500	249 489	-53,7%	-	-	411 251	0,0%
Итого: 6 объектов						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./кв.м.						
Диапазон площадей, кв.	Деп. муницип. общ. ст. г. Сергиев, админ. в. Сергиевский		Рязань		Средняя по области	
	Цена, руб./ кв. м	Динамическая разница	Цена, руб./ кв. м	Динамическая разница	Цена, руб./ кв. м	Динамическая разница
45	1 044 204	3,5%	-	-	1 500 000	4%
< 5 x 10	581 111	4,3%	-	-	-	-
< 10 x 15	509 999	27,1%	-	-	-	-
< 15 x 20	628 322	-9,2%	232 394	0,8%	1 403 499	-21,9%
< 20 x 30	316 892	-25,2%	272 500	-8,2%	-	-
< 30 x 50	937 044	3,8%	-	-	-	-
< 100 x 200	586 298	0,9%	-	-	-	-
< 200 x 500	386 418	-12,0%	-	-	-	-
< 300 x 1000	621 516	6,7%	-	-	-	-
< 1000	385 362	25,0%	-	-	-	-
Итого: 10 объектов						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./кв.м.						
Диапазон площадей, кв.	Полтавский административный округ		Орел (проект)		Суровский округ	
	Цена, руб./ кв. м	Динамическая разница	Цена, руб./ кв. м	Динамическая разница	Цена, руб./ кв. м	Динамическая разница
45	-	-	-	-	1 500 000	0,0%
< 5 x 10	-	-	215 000	-1,3%	400 000	24,0%
< 10 x 15	954 540	0,9%	880 000	0,9%	-	-
< 15 x 20	286 118	-89,2%	-	-	-	-
< 20 x 30	-	-	-	-	300 000	1%
< 30 x 50	175 006	4%	-	-	40 000	-0,9%
< 100 x 200	367 189	46,1%	190 742	16,4%	-	-
< 200 x 500	249 099	0,8%	131 263	8,2%	-	-
< 300 x 1000	-	-	13 403	-11,5%	764 700	0,3%
< 1000	-	-	166 521	66,1%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и диапазонам площадей, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Диапазон площадей, сот.	Объемы предложения		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Доля от общего объема	Цена, руб./сот.	Доля от общего объема
< 3	810 000	1,7%	356 570	1,2%
+ 3 < 5	762 000	40,8%	307 800	10,4%
+ 5 < 10	982 000	55,8%	382 300	12,6%
+ 10 < 20	471 220	26,4%	380 760	12,6%
+ 20 < 50	825 900	6,3%	220 200	7,3%
+ 50 < 100	309 180	1,5%	210 000	7,0%
+ 100 < 300	1 188 000	27,3%	458 880	15,3%
+ 300 < 500	-	-	114 700	3,8%
+ 500 < 1000	-	-	161 700	5,4%
+ 1000	71 800	0,9%	164 700	5,5%

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition3560/article3561.html>

4. 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.

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.

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
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	строительство объектов жилого и нежилого фонда
Объект 14	земли населенных пунктов	под многоэтажное строительство
Объект 15	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 анализа	Адрес объекта
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.о. Люберцы, дачный пос. Красково
Объект 13	Московская область, г. Железнодорожный
Объект 14	Московская область, г.о. Люберцы, дачный пос. Красково, ул. 2-я Заводская
Объект 15	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	до 15 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 11 км от МКАД
Объект 13	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 14 км от МКАД
Объект 14	до 15 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 9 км от МКАД
Объект 15	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 14 км от МКАД

* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявлений.

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)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	10 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	2 040 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	361 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	175 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	1 012 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	720 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	430 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	17 200	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	24 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	780 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	50 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	67 590	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	23 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	289 002	нет (по границе)	нет данных	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	1 222 625 000	1 208
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	250 000 000	5 000
Объект 13	350 000 000	5 178
Объект 14	115 000 000	5 000
Объект 15	1 445 000 000	5 000
	мин	615
	макс	5 178
	среднее	3 199
	медиана	3 630
	стандартное отклонение	1 720

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 5 178 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	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	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 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.

Источник: 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 15 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 (-0,55);
- для фактора «площадь объекта» отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,64).

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

Средние значения коэффициентов в зависимости от назначения участка в 2020 г. (по состоянию на октябрь 2020 г.)		Средние значения коэффициентов в зависимости от назначения участка в 2020 г. (по состоянию на октябрь 2020 г.)	
9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права		Таблица 12 (продолжение)	
Наименование коэффициента	Среднее значение	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС 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	0,78	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

Средние значения коэффициентов в зависимости от назначения участка в 2020 г. (по состоянию на октябрь 2020 г.)	
9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права	
Наименование коэффициента	Среднее значение
Земельные участки под промышленную застройку	
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,65
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74
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	0,66
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77

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)

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,65	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,79

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.

2.2. 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 предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную 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	10,4%	15,4%	15,5%
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 индустриальную застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Распределенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,1%	8,3%	15,9%
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	12,0%	8,0%	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. Показатели
применяемые 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	9,5%	6,9% - 12,9%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели
применяемые 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	14,9%	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. Показатели
применяемые 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)	10,1%	7,3% - 12,9%
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. Показатели
применяемые 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	8,2%	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. Показатели
применяемые 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. Показатели
применяемые 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% - 14,0%
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%	7,1% - 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%	6,6% - 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 ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 5. Полное время 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 значение	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 ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 5. Полное время 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	11,5%	8,2% - 14,7%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,9% - 13,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	8,7% - 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	11,5%	8,4% - 15,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	8,1% - 13,9%

Справочник ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 5. Полное время 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% - 15,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,8% - 14,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	8,1% - 15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,9% - 16,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	8,6% - 14,2%

Справочник ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 5. Полное время 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%	9,0% - 16,7%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,3% - 16,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	9,3% - 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	13,3%	9,8% - 16,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,9% - 15,8%

Справочник ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 5. Полное время 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%	11,7% - 19,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	13,0% - 21,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0% - 20,2%

Справочник ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 5. Полное время 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%	7,3% - 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 оценки 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 115

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 5. Земельные участки под объекты рекреации				
№	Категория городов	Средние значения	Расширенные 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	14,9%	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%	11,8%	17,1%

Справочник оценки 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 116

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса				
№	Категория городов	Средние значения	Расширенные 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 № 28, 2021 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	Продажа
Московская область в мае 2021 г.	2-5% (3,5%)	5-8% (6,5%)	4-8% (6%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	10-12% (11%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в мае 2021 г.	2-3% (2,5%)	4-7% (5,5%)	4-5% (4,5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	8-10% (9%)

Подтверждение информации

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4,5)	4-5 (4,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	6-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	5-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	5-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	1-5 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,2	5,6	9,2	9,6
Средние города									
Ижевск	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Самара	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	8-9 (7,5)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Ташкент	3-6 (4,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-9 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в мае 2021 г.	3,5	6,3	4,8	8,0	5,0	8,4	6,1	10,3	10,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	2-5 (3,5)	5-8 (6,5)	4-8 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследовательского рынка жилья РФ зафиксированы скидки при продаже прав собственности имуществом и земле в мае, в зависимости от - в июне и декабре.									

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 28, 2021 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 - 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 границах доверительных интервалов

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индивидуальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы с развитой инфраструктурой	0,71	0,69 - 0,74
Районы с сельско-освоенными районами	0,63	0,57 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,46 - 0,52
Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,78 - 0,82
Районы с развитой инфраструктурой	0,72	0,70 - 0,74
Районы с сельско-освоенными районами	0,63	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,47 - 0,52
Под жилищную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы с развитой инфраструктурой	0,72	0,70 - 0,74
Районы с сельско-освоенными районами	0,63	0,58 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,46 - 0,52
Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,78 - 0,82
Районы с развитой инфраструктурой	0,71	0,69 - 0,74
Районы с сельско-освоенными районами	0,63	0,57 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,46 - 0,52

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.

Максимум коэффициентов

Таблица 15

вид использования участка	район					
	I	II	III	IV	V	
объект размещения	I	1,00	1,25	1,43	1,67	2,04
	II	0,81	1,00	1,14	1,35	1,65
	III	0,71	0,83	1,00	1,18	1,46
	IV	0,63	0,74	0,85	1,00	1,22
	V	0,48	0,60	0,69	0,82	1,00
объект размещения	I	1,00	1,25	1,38	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
	III	0,72	0,81	0,98	1,18	1,44
	IV	0,61	0,72	0,79	1,00	1,22
	V	0,48	0,62	0,69	0,82	1,00
жилая застройка	I	1,00	1,25	1,38	1,64	2,08
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,65
	III	0,72	0,81	1,00	1,18	1,50
	IV	0,61	0,72	0,85	1,00	1,27
	V	0,48	0,60	0,69	0,78	1,00
для объектов размещения	I	1,00	1,25	1,43	1,67	2,08
	II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
	III	0,71	0,83	1,00	1,18	1,46
	IV	0,63	0,74	0,85	1,00	1,22
	V	0,48	0,60	0,69	0,82	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 - 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 границах доверительных интервалов

Таблица 15

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	0,85	0,85 - 0,85
Зоны автомагистралей	0,65	0,79 - 0,62
Резидентские зоны дач	0,75	0,74 - 0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,76 - 0,79
Средняя город. окраины	0,75	0,73 - 0,77
Под объекты размещения		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,85	0,87 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,78 - 0,79
Резидентские зоны дач	0,73	0,71 - 0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,78 - 0,78
Средняя город. окраины	0,67	0,60 - 0,69
Под жилищную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,85	0,80 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 - 0,74
Резидентские зоны дач	0,76	0,73 - 0,78
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,77 - 0,81
Средняя город. окраины	0,66	0,64 - 0,68

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.

Максимум коэффициентов

Таблица 16

вид использования участка	район						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект размещения	I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,50	2,00
	II	0,81	1,00	1,05	1,15	1,25	1,50
	III	0,63	0,50	1,00	1,07	1,08	1,25
	IV	0,58	0,67	0,86	1,00	0,97	1,08
	V	0,77	0,80	0,96	1,05	1,00	1,07
	VI	0,75	0,77	0,74	1,00	0,73	1,08
объект размещения	I	1,00	1,14	1,20	1,31	1,30	1,48
	II	0,81	1,00	1,14	1,21	1,24	1,35
	III	0,77	0,88	1,00	1,08	1,05	1,14
	IV	0,75	0,83	0,95	1,00	0,95	1,08
	V	0,77	0,80	0,95	1,05	1,00	1,11
	VI	0,62	0,68	0,77	0,92	0,87	1,08
жилая застройка	I	1,00	1,14	1,20	1,30	1,27	1,53
	II	0,76	1,00	1,23	1,35	1,31	1,53
	III	0,58	0,62	1,00	0,96	0,91	1,08
	IV	0,58	0,68	1,00	1,06	0,95	1,11
	V	0,77	0,80	1,00	1,04	1,00	1,23
	VI	0,66	0,76	0,80	0,87	0,81	1,08

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. Физические характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. 2020 г.

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России*		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-10000	>10000
объект оценки	<1000	1,00	1,27	1,27	1,30	1,15	0,87
	1000-2000	0,85	1,00	1,15	1,35	1,45	1,25
	2000-3000	0,75	0,85	1,00	1,11	1,25	1,21
	3000-4000	0,65	0,75	0,85	1,00	1,15	1,13
	4000-10000	0,57	0,65	0,75	0,85	1,00	1,17
	>10000	0,50	0,65	0,74	0,85	1,00	1,20

Таблица 33

Земельные участки под фермерскими хозяйствами, расположенные в сельских районах (за исключением городов). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-10000	>10000
объект оценки	<1000	1,00	1,35	1,27	1,30	1,22	1,00
	1000-2000	0,87	1,00	1,10	1,15	1,25	1,20
	2000-3000	0,75	0,85	1,00	1,05	1,20	1,25
	3000-4000	0,75	0,85	0,95	1,00	1,11	1,10
	4000-10000	0,65	0,75	0,85	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,60	0,72	0,78	0,85	1,00	1,20

Таблица 34

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-10000	>10000
объект оценки	<1000	1,00	1,25	1,25	1,25	1,25	1,00
	1000-2000	0,81	1,00	1,15	1,25	1,25	1,25
	2000-3000	0,70	0,87	1,00	1,15	1,17	1,17
	3000-4000	0,65	0,75	0,85	1,00	1,05	1,05
	4000-10000	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,50	0,74	0,85	0,95	1,00	1,00

* корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-10000	>10000
объект оценки	<1000	1,00	1,17	1,20	1,21	1,21	1,07
	1000-2000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25	1,25
	2000-3000	0,77	0,85	1,00	1,11	1,13	1,13
	3000-4000	0,70	0,80	0,90	1,00	1,05	1,05
	4000-10000	0,65	0,75	0,85	0,95	1,00	1,15
	>10000	0,60	0,80	0,85	0,97	1,00	1,00

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

Таблица 36

Земельные участки в Москве		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-10000	>10000
объект оценки	<1000	1,00	1,17	1,20	1,21	1,21	1,07
	1000-2000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25	1,25
	2000-3000	0,77	0,85	1,00	1,11	1,13	1,13
	3000-4000	0,70	0,80	0,90	1,00	1,05	1,05
	4000-10000	0,65	0,75	0,85	0,95	1,00	1,15
	>10000	0,60	0,80	0,85	0,97	1,00	1,00

Таблица 37

Земельные участки в Московской области		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-10000	>10000
объект оценки	<1000	1,00	1,21	1,20	1,21	1,21	1,07
	1000-2000	0,83	1,00	1,13	1,23	1,24	1,24
	2000-3000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,17	1,17
	3000-4000	0,68	0,80	0,90	1,00	1,05	1,05
	4000-10000	0,62	0,75	0,85	0,95	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,68	0,78	0,87	1,00	1,00

* корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категория городов)

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

Таблица 38

Земельные участки Санкт-Петербурга						
Площадь, кв.м	площадь					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-12000	>12000	
объем сделки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,49
	1500-3000	0,80	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-12000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>12000	0,69	0,81	0,88	0,97	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах Ленинградской области						
Площадь, кв.м	площадь					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-12000	>12000	
объем сделки	<1500	1,00	1,22	1,35	1,55	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16
	6000-12000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,04
	>12000	0,62	0,75	0,85	0,96	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с населением менее 1 млн кв.м						
Площадь, кв.м	площадь					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-12000	>12000	
объем сделки	<1500	1,00	1,22	1,35	1,55	1,62
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16
	6000-12000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,04
	>12000	0,62	0,75	0,85	0,96	1,00

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 офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в населенных пунктах кв.м						
Площадь, кв.м	площадь					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-12000	>12000	
объем сделки	<1500	1,00	1,22	1,35	1,55	1,62
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16
	6000-12000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,04
	>12000	0,62	0,75	0,85	0,96	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под ИЖС, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС, г. Москва						
Площадь, кв.м	площадь					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-12000	>12000	
объем сделки	<1500	1,00	1,15	1,25	1,35	1,38
	1500-3000	0,80	1,00	1,10	1,18	1,22
	3000-6000	0,70	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-12000	0,74	0,85	0,90	1,00	1,03
	>12000	0,72	0,82	0,88	0,97	1,00

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС, Санкт-Петербург						
Площадь, кв.м	площадь					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-12000	>12000	
объем сделки	<1500	1,00	1,15	1,25	1,35	1,38
	1500-3000	0,80	1,00	1,12	1,20	1,23
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-12000	0,68	0,81	0,90	1,00	1,04
	>12000	0,66	0,79	0,88	0,96	1,00

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.

Наличие коммуникаций

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 32 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Справочник коэффициентов капитализации в 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Назначение коэффициента	Среднее значение	Рискованный вариант
Горы с численностью более 1 млн. чел. города: Москва и Санкт-Петербург и соответствующие районы	1,32	1,30
Относительная доля цен: земельный участок, обремененный ипотекой, в удельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой (земельный участок)	1,24	1,27
Относительная доля цен: земельный участок, обремененный ипотекой, в удельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой (земельный участок)	1,23	1,24
Относительная доля цен: земельный участок, обремененный ипотекой, в удельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой (земельный участок, обремененный ипотекой, в удельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой)	1,18	1,17
Относительная доля цен: земельный участок, обремененный ипотекой, в удельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой (земельный участок, обремененный ипотекой, в удельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой)	1,23	1,23
Относительная доля цен: земельный участок, обремененный ипотекой, в удельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой (земельный участок, обремененный ипотекой, в удельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой)	1,23	1,23
Относительная доля цен: земельный участок, обремененный ипотекой, в удельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой (земельный участок, обремененный ипотекой, в удельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой)	1,22	1,20

Справочник коэффициентов капитализации в 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

В таблицах 52 - 55 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах по различным категориям городов.

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

Таблица 52

Коммуникация	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	Э, В, К, Т, Кома	В, К, Т, Г, Кома	Г, В, К, Т, Кома		
Отсутствует	0%	-16%	-16%	-17%	-20%	-20%	-20%	-21%		
Э	19%	0%	0%	-7%	20%	-17%	-17%	-20%		
Г	18%	0%	0%	-7%	20%	-17%	-17%	-20%		
В, К, Т, Кома	20%	-7%	-7%	0%	-20%	-20%	-20%	20%		
Э, Г	42%	19%	19%	-20%	0%	-7%	-7%	-17%		
Э, В, К, Т, Кома	43%	20%	20%	-20%	1%	0%	0%	-16%		
Г, В, К, Т, Кома	43%	20%	20%	-20%	1%	0%	0%	-16%		
Э, Г, В, К, Т, Кома	73%	42%	42%	4%	20%	19%	19%	0%		

Справочник коэффициентов капитализации в 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Таблица 53

Коммуникация	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кома	В, К, Т, Г, Кома	Г, В, К, Т, Кома		
Отсутствует	0%	-15%	-15%	-17%	-21%	-20%	-20%	-23%		
Э	19%	0%	-4%	-2%	-19%	-17%	-17%	-22%		
Г	23%	4%	0%	0%	-19%	-15%	-17%	-20%		
В, К, Т, Кома	20%	-2%	-2%	0%	-17%	-20%	-19%	-21%		
Э, Г	45%	20%	18%	-2%	0%	-2%	-2%	-17%		
Э, В, К, Т, Кома	42%	20%	15%	1%	2%	-2%	-2%	-20%		
Г, В, К, Т, Кома	48%	25%	23%	2%	4%	0%	0%	-20%		
Э, Г, В, К, Т, Кома	74%	40%	42%	2%	20%	23%	16%	0%		

Справочник коэффициентов капитализации в 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов миллионников

Таблица 54

Коммуникация	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кома	В, К, Т, Г, Кома	Г, В, К, Т, Кома		
Отсутствует	0%	-18%	-18%	-17%	-24%	-24%	-20%	-25%		
Э	22%	0%	-2%	-2%	-19%	-17%	-17%	-22%		
Г	24%	2%	0%	0%	-19%	-15%	-17%	-22%		
В, К, Т, Кома	20%	-2%	-2%	0%	-21%	-20%	-19%	-24%		
Э, Г	51%	24%	20%	20%	0%	-2%	-2%	-16%		
Э, В, К, Т, Кома	48%	25%	18%	22%	2%	0%	-2%	-18%		
Г, В, К, Т, Кома	49%	22%	20%	2%	2%	2%	0%	-18%		
Э, Г, В, К, Т, Кома	82%	49%	48%	2%	20%	24%	22%	0%		

Справочник коэффициентов капитализации в 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 55

Коммуникация	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кома	В, К, Т, Г, Кома	Г, В, К, Т, Кома		
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-18%	-20%	-20%	-20%	-22%		
Э	19%	0%	-7%	-2%	-17%	-16%	-16%	-20%		
Г	20%	-7%	0%	-2%	-18%	-17%	-16%	-21%		
В, К, Т, Кома	22%	-2%	-2%	0%	-19%	-19%	-17%	-20%		
Э, Г	45%	20%	19%	-7%	0%	-2%	-2%	-18%		
Э, В, К, Т, Кома	45%	22%	21%	-2%	0%	0%	-7%	-17%		
Г, В, К, Т, Кома	46%	22%	22%	2%	2%	1%	0%	-16%		
Э, Г, В, К, Т, Кома	74%	40%	40%	2%	20%	19%	16%	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

Матрицы коэффициентов Таблица 59¹⁶

Тип индивидуальной застройки	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	0%	-2%	-23%	-25%	-34%
Э	15%	0%	1%	0%	-14%	0%	0%	-22%
Г	16%	-1%	0%	0%	-15%	-17%	-0%	-23%
В, К, Т, Комм	13%	-4%	5%	0%	-16%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	2%	16%	18%	24%	0%	0%	0%	-3%
Э, В, К, Т, Комм	30%	10%	12%	10%	3%	0%	1%	-14%
Г, В, К, Т, Комм	25%	0%	10%	10%	-8%	-1%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Комм	4%	28%	30%	31%	13%	10%	10%	0%

¹⁶ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммунальные услуги

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

Таблица 60¹⁷

Тип объектно-градостроительной застройки	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-13%	25%	-22%	-22%	-33%
Э	15%	0%	1%	4%	-12%	-12%	0%	-22%
Г	15%	-1%	0%	4%	-12%	-11%	-12%	-22%
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-12%	-26%
Э, Г	34%	15%	18%	21%	0%	4%	1%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	25%	11%	12%	10%	-4%	0%	1%	-12%
Г, В, К, Т, Комм	20%	13%	17%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Комм	40%	28%	33%	34%	1%	10%	10%	0%

Таблица 61

Тип ИЖС	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-13%	25%	-22%	-22%	-34%
Э	11%	0%	0%	3%	-15%	-15%	-15%	-22%
Г	17%	-2%	0%	0%	-15%	-8%	-12%	-20%
В, К, Т, Комм	11%	-3%	-4%	0%	-15%	-15%	-12%	-27%
Э, Г	3%	17%	17%	24%	0%	0%	0%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	10%	17%	-4%	0%	0%	-16%
Г, В, К, Т, Комм	30%	11%	10%	17%	-5%	0%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	5%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%

¹⁷ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммунальные услуги

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

Таблица 62¹⁸

Тип ИЖС	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-13%	25%	-22%	-22%	-34%
Э	15%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-22%
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
В, К, Т, Комм	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-12%	-26%
Э, Г	3%	17%	18%	21%	0%	4%	1%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	30%	12%	11%	10%	-4%	0%	1%	-12%
Г, В, К, Т, Комм	21%	13%	17%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Комм	11%	31%	30%	36%	17%	10%	10%	0%

Таблица 63

Тип объектов размещения	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-15%	-13%	25%	-20%	-20%	-30%
Э	17%	0%	-1%	3%	-15%	-12%	-11%	-24%
Г	17%	1%	0%	3%	-15%	-12%	-12%	-23%
В, К, Т, Комм	12%	-5%	-3%	0%	-18%	-15%	-12%	-27%
Э, Г	1%	17%	17%	27%	0%	3%	2%	-11%
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	0%	0%	1%	-16%
Г, В, К, Т, Комм	21%	12%	17%	17%	-5%	-1%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Комм	12%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%

¹⁸ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммунальные услуги

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

Таблица 64¹⁹

Тип объектно-градостроительной застройки	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-16%	30%	-24%	-25%	-33%
Э	18%	0%	-1%	6%	-17%	-12%	-12%	-24%
Г	20%	1%	0%	6%	-16%	-8%	-12%	-24%
В, К, Т, Комм	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-12%	-30%
Э, Г	42%	26%	18%	19%	0%	6%	6%	-18%
Э, В, К, Т, Комм	32%	17%	18%	18%	-7%	0%	1%	-17%
Г, В, К, Т, Комм	34%	12%	17%	20%	-6%	-7%	0%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	34%	32%	42%	1%	20%	18%	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.

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.

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. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объектами торговой застройки	1,24	1,20	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торговой застройки с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,15	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под объектами рекреации	1,24	1,20	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под объектами жилищного назначения	1,14	1,10	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объектами жилищного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под объектами торговой застройки	1,25	1,14	1,39
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торговой застройки с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,08	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под объектами рекреации	1,24	1,12	1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под объектами жилищного назначения	1,14	1,05	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под объектами жилищного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

№	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. чел. (все)	1,21	1,09	1,33

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.

Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrael.ru (см. табл. 35).

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

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
	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	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	0,72	0,91	0,82
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,05	1,38	1,21

Подтверждение информации

СтатРиелТ
анализ рыночной стоимости

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2021 года

Источники: Бюро технической инвентаризации и кадастра земельных участков (бухучетный номер 02/07/2001/1)

В ходе анализа рынка выявлены участки, имеющие, что участок, имеющий неправильную форму или участок с повышенным уровнем влажности, или с другими недостатками при остальных равных характеристиках, применяются на рынке discounts (скидки).

Итоги расчета StatRielT на основе авторских рыночных данных за истекший период:

Группа	Характеристика фактора и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
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 **;			1,00
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	0,72	0,91	0,82
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,05	1,38	1,21

* - 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 составляется 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 неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2561-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2021-qoda>

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 корректировок, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,66	0,65	0,67
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	0,62	0,61	0,63

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижний	верхний
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями				
1	Москва	0,60	0,61	0,69
2	Санкт-Петербург	0,69	0,66	0,79
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,60	0,67
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,60	0,55	0,64

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижний	верхний
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями				
1	Москва	0,90	0,86	0,93
2	Санкт-Петербург	0,92	0,89	0,95
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	0,92	0,88	0,97

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 оценки недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Значения приведены по состоянию на сентябрь 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 (водоем, 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 (водоем, 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 оценки недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Значения приведены по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,24	1,16	1,30
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	1,21	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	1,28
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14	1,28

Источник: 1. «Справочник оценки 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 оценки 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. Значения приведены по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большим интенсивностью движения, мд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,79	0,73	0,76
Земельные участки под объекты размещения			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большим интенсивностью движения, мд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене 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 объектов недвижимости по категориям земель, видам разрешенного использования, видам объектов недвижимости, видам, породам, ПЗЗ, и т.д., и удельной цене объекта недвижимости по категориям городов.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного в городе к удельной цене земельного участка, расположенного на удалении от него

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный 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. (города Москва и г. Санкт-Петербург)	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 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,70 - 0,80
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80 - 0,80

Справочник оценки недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики объектов недвижимости по категориям земель, видам разрешенного использования, видам объектов недвижимости, видам, породам, ПЗЗ, и т.д., и удельной цене объекта недвижимости по категориям городов.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного в городе к удельной цене земельного участка, расположенного на удалении от него

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
2	Санкт-Петербург	0,75	0,80 - 0,81
3	города с населением более 1 млн чел. (города Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,80 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80 - 0,82

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.

Сроки экспозиции на рынке земельных участков под жилищное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2020 г. представлены на рис. 8.

Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроки экспозиции объектов)

выполнено по заказу Банка России

Главная | Цены и ставки арендной платы | Сроки экспозиций | Как пользоваться? | Контакты

Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Выберите город: Волгоград, Воронеж, Екатеринбург, Казань, Краснодар, Красноярск, Москва, Московская область, Нижний Новгород, Новосибирск, Омск, Пермь, Ростов-на-Дону, Самара, Санкт-Петербург, Уфа, Челябинск

Сегмент: Земля под жилищное строительство | Период: II полугодие г. 2020

Московская область. Земля под жилищное строительство. II полугодие 2020. Тепловая карта. Сроки экспозиции

Карта находится в разработке

Московская область. Земля под жилищное строительство. Гистограмма распределения сроков экспозиции

Разпределение сроков экспозиции, показывающее долю объектов по объекту кадастра, выставленных на продажу в указанный период, которые были проданы в течение заданных интервалов (дни), исключены случаи отказа

Платформа: Базис - Метри

Московская область. Земля под жилищное строительство. Относительное количество объектов, которые остаются непроданными в течение времени

Статистическое распределение, показывающее долю объектов из общего количества объектов, выставленных на продажу, в сегменте, который остался непроданным в течение заданных периодов (в зависимости от даты, отсчитываемой на графике)

Класс		Для размещения многоквартирных жилых домов малой/большой...		Внимание! Для отображения таблицы нужно выбрать корректный класс.	
Московская область. Земля под жилищное строительство. Для размещения многоквартирных жилых домов малой/большой этажности.					
Типовой срок экспозиции, II 2020, дней					
		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения		
Вид права: до	Среднее	300	270		
	Средняя	270	240		

Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под жилищное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2020 г.

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 сравнительно 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 неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного 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 поверочных 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	
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	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
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.

Ведение 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 4 месяца ((21.11.2021 - 26.07.2021)/365*12=4) или 0,33 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:

$$Н * К * к / 12 * 1,2, \text{ в том числе НДС } 20\%,$$

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

Информация	
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302
Площадь участка	35 003 кв. м
Кадастровая стоимость	387 780 245,48 руб.
Дата определения КС	01.01.2018
Дата внесения сведений в КС	15.01.2019
Дата окончания КС	-
Дата прекращения КС	-
Назначение использования	Для иных видов жилой застройки

50:15:0040302:6099

Информация	
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302
Площадь участка	22 753 кв. м
Кадастровая стоимость	303 670 975,14 руб.
Дата определения КС	01.01.2018
Дата внесения сведений в КС	15.01.2019
Дата окончания КС	-
Дата прекращения КС	-
Назначение использования	Для иных видов жилой застройки

50:15:0040302:6110

Участки - 50:15:0040302:6110	
50:15:0040302:6110 Земельный участок	
План 2/1 → План 4/1 → Создать участок ИС →	
Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302:6110
Кадастровый квартал	50:15:0040302
ОГРН	Учтенный
СМН	Московская область, г. Балашиха
Классификация	Земли населенных пунктов
Класс собственности	-
Кадастровая стоимость	122 452 030,16 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 использования	Для размещения объектов незавершенного строительства
Идентификатор	-

50:15:0040302:6111

Участки - 50:15:0040302:6111	
50:15:0040302:6111 Земельный участок	
План 2/1 → План 4/1 → Создать участок ИС →	
Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302:6111
Кадастровый квартал	50:15:0040302
ОГРН	Учтенный
СМН	Московская область, г. Балашиха
Классификация	Земли населенных пунктов
Класс собственности	-
Кадастровая стоимость	289 559 262,6 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 использования	Для размещения объектов незавершенного строительства
Идентификатор	Для жилищного строительства

50:15:0040302:6109

Участки - 50:15:0040302:6109	
50:15:0040302:6109 Земельный участок	
План 2/1 → План 4/1 → Создать участок ИС →	
Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302:6109
Кадастровый квартал	50:15:0040302
ОГРН	Учтенный
СМН	Московская область, г. Балашиха
Классификация	Земли населенных пунктов
Класс 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	8 903 кв. м
Назначение использования	Для размещения объектов незавершенного строительства
Идентификатор	-

50:15:0040302:6107

Участки - 50:15:0040302:6107	
50:15:0040302:6107 Земельный участок	
План 2/1 → План 4/1 → Создать участок ИС →	
Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302:6107
Кадастровый квартал	50:15:0040302
ОГРН	Учтенный
СМН	Московская область, г. Балашиха
Классификация	Земли населенных пунктов
Класс собственности	-
Кадастровая стоимость	55 865 091,17 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 использования	Для размещения объектов незавершенного строительства
Идентификатор	-

50:15:0040302:6106

Информация		Выкуп
№	Объект недвижимости	
№	Земельный участок	
Кадастровый номер	50:15:0040302	
Кадастровый номер	50:15:0040302	
ОГРН	Учредитель	
№	Московская область, г. Балашиха	
№	Земельный участок	
№	31 412 488,62 руб.	
Дата окончания ИС	01.01.2018	
Дата окончания ИС	15.01.2019	
Дата окончания ИС	-	
Дата окончания ИС	-	
Площадь участка	3 162 кв. м	
Назначение использования	Для иных видов жилой застройки	
№ документа	-	

50:15:0040302:6104

Информация		Выкуп
№	Объект недвижимости	
№	Земельный участок	
Кадастровый номер	50:15:0040302	
Кадастровый номер	50:15:0040302	
ОГРН	Учредитель	
№	Московская область, г. Балашиха	
№	Земельный участок	
№	10 896 625,72 руб.	
Дата окончания ИС	01.01.2018	
Дата окончания ИС	15.01.2019	
Дата окончания ИС	-	
Дата окончания ИС	-	
Площадь участка	1 338 кв. м	
Назначение использования	Для иных видов жилой застройки	
№ документа	-	

50:15:0040302:6102

Информация		Выкуп
№	Объект недвижимости	
№	Земельный участок	
Кадастровый номер	50:15:0040302	
Кадастровый номер	50:15:0040302	
ОГРН	Учредитель	
№	Московская область, г. Балашиха	
№	Земельный участок	
№	267 117 341,94 руб.	
Дата окончания ИС	01.01.2018	
Дата окончания ИС	15.01.2019	
Дата окончания ИС	-	
Дата окончания ИС	-	
Площадь участка	37 481 кв. м	
Назначение использования	Для иных видов жилой застройки	
№ документа	-	

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 оферт) 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 оферт 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 оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;

- типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД.
8. Физические характеристики:
- площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
- уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
- наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия 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	Продажа
Московская область в мае 2021 г.	2-5% (3,5%)	5-8% (6,5%)	4-8% (6%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	10-12% (11%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в мае 2021 г.	2-3% (2,5%)	4-7% (5,5%)	4-5% (4,5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	8-10% (9%)

Подтверждение информации

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно – складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	4-5 (4,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-8 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	1-5 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С - Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,4	8,1	5,6	9,2	9,6
Средние города									
Ижевск	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Самара	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	8-9 (7,5)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-9 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в мае 2021 г.	3,5	6,1	4,8	8,0	5,0	8,4	6,1	10,1	10,2
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	2-5 (3,5)	5-8 (6,5)	4-8 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследовательского рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже при собственности выносятся в марте и в мае, а максимальные – в июне и декабре.									

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 28, 2021 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) 10,5%, 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	-10,5	3 249	17	164 400
Объект 2	40 000 000	4 000	-10,5	3 580	30	10 000
Объект 3	2 754 000 000	1 350	-10,5	1 208	26	2 040 000
Объект 4	1 100 000 000	3 047	-10,5	2 727	19	361 000
Объект 5	750 000 000	4 286	-10,5	3 836	6	175 000
Объект 6	1 222 625 000	1 208	-10,5	1 081	36	1 012 000
Объект 7	1 080 000 000	1 500	-10,5	1 343	9	720 000
Объект 8	862 000 000	2 005	-10,5	1 794	38	430 000
Объект 9	20 000 000	1 163	-10,5	1 041	55	17 200
Объект 10	120 000 000	5 000	-10,5	4 475	28	24 000
Объект 11	480 000 000	615	-10,5	551	23	780 000
Объект 12	250 000 000	5 000	-10,5	4 475	11	50 000
Объект 13	350 000 000	5 178	-10,5	4 635	14	67 590
Объект 14	115 000 000	5 000	-10,5	4 475	9	23 000
Объект 15	1 445 000 000	5 000	-10,5	4 475	14	289 002

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния⁴ 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	-0,54
Площадь	-0,65

Источник: 1. Анализ Оценка.

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 (-0,54);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,65).

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

⁴ 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)

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	3 249
Объект 2	30	10 000	9,2103	3 580
Объект 3	26	2 040 000	14,5285	1 208
Объект 4	19	361 000	12,7966	2 727
Объект 5	6	175 000	12,0725	3 836
Объект 6	36	1 012 000	13,8274	1 081
Объект 7	9	720 000	13,4870	1 343
Объект 8	38	430 000	12,9715	1 794
Объект 9	55	17 200	9,7527	1 041
Объект 10	28	24 000	10,0858	4 475
Объект 11	23	780 000	13,5670	551
Объект 12	11	50 000	10,8198	4 475
Объект 13	14	67 590	11,1212	4 635
Объект 14	9	23 000	10,0432	4 475
Объект 15	14	289 002	12,5742	4 475

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. 9.

Регрессионная статистика						
Множественный R	0,855187142					
R-квадрат	0,731348047					
Нормированный R-квадрат	0,696599222					
Стандартная ошибка	862,0739061					
Наблюдения	15					

Дисперсионный анализ					
	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	2	24277150,97	12138575,48	18,33347965	0,000375984
Остаток	12	8918657,034	743171,4195		
Итого	14	33195808			

Коэффициенты стандартной ошибки статистики								
	R-Значение	Вероятие 95%	Вероятие 95%	Вероятие 95,0%	Вероятие 95,0%			
Y-пересечная	11765,5048	1765,317699	0,064808725	2,31038E-05	7919,207956	15611,80165	7919,20796	15611,80165
Переменная X 1	-71,55074582	17,24748599	-4,150793098	0,001344884	-109,1697895	-34,01170011	-109,16979	-34,01170011
Переменная X 2	-612,4896274	139,5123258	-4,390216743	0,000860369	-916,4608723	-308,5183825	-916,460872	-308,5183825

Рис. 9. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,73). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = 11765,5048 - 71,5907458 \cdot 2 * R - 612,489627 \cdot 4 * Ln(S_{об.}),$$

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 по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0040302:6098	7	26 003 +/- 56	26 003,0	5 038
2	50:15:0040302:6099	7	22 753 +/- 53	22 753,0	5 120
3	50:15:0040302:6110	7	34 734 +/- 65	34 734,0	4 861
4	50:15:0040302:6111	7	41 793 +/- 72	41 793,0	4 747
5	50:15:0040302:6109	7	6 363 +/- 28	6 363,0	5 900
6	50:15:0040302:6107	7	5 009 +/- 25	5 009,0	6 047
7	50:15:0040302:6106	7	7 162 +/- 30	7 162,0	5 828
8	50:15:0040302:6104	7	1 516 +/- 14	1 516,0	6 779
9	50:15:0040302:6102	7	37 481 +/- 318	37 481,0	4 814

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 +/- 56	5 038	131 003 000
2	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	5 120	116 495 000
3	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	4 861	168 842 000
4	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	4 747	198 391 000
5	50:15:0040302:6109	6 363 +/- 28	5 900	37 542 000
6	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	6 047	30 289 000
7	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	5 828	41 740 000
8	50:15:0040302:6104	1 516 +/- 14	6 779	10 277 000
9	50:15:0040302:6102	37 481 +/- 318	4 814	180 434 000

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 22 июля 2020 г. по 22 июля 2021 г. – за последний год относительно даты оценки, на основе последней официально опубликованной информации), 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	4,61
0,5	6	4,69
0,75	9	4,76
1	12	4,85
2	24	5,2
3	36	5,52
5	60	6,01
7	84	6,35
10	120	6,68
15	180	6,95
20	240	7,09
30	360	7,23

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 0,5 года (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков).

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

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,32 * T + 4,53 ,$$

где:

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

Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя составит (оставшийся срок аренды 0,33 года), округленно:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,32 * 0,33 + 4,53 = 4,64\%$$

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:

«Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов» (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/s_cenarnye_usloviya_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html).

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	104,3	1,043
2	2022	104,0	1,04
3	2023	104,0	1,04
4	2024	104,0	1,04
Среднее значение выборки			1,04075

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Среднее значение годовой инфляции в РФ за период 2021-2024 г.г. составляет 4,075%.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

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

где:

$K_{корр.}$ - 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:

$$K_{корр.} = \frac{1 + 4,64 / 100}{1 + 4,075 / 100} - 1 = 0,0054 , \text{ что соответствует } 0,54\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 0,54%.

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 сооружение 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	0	1	0	1	0	0
Взвешенный итог		9	2	6	0	0	6	0	8	0	0
Сумма							31				
Количество факторов							14				
Средневзвешенное значение балла							2,21				
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)							2,210				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

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

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	0,54
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	2,21
Премия за низкую ликвидность	0,18
Премия за инвестиционный менеджмент	1,5
Годовая ставка дисконтирования	4,43
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,362

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:

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

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 $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$ 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:

$$D = \frac{1}{(1 + 0,362 / 100)^4} = 0,9857$$

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета значение 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	131 003 000	0	4	0,362	0	0,9857	129 129 657	129 129 657	129 100 000
50:15:0040302:6099	116 495 000	0	4	0,362	0	0,9857	114 829 122	114 829 122	114 800 000
50:15:0040302:6110	168 842 000	0	4	0,362	0	0,9857	166 427 559	166 427 559	166 400 000
50:15:0040302:6111	198 391 000	0	4	0,362	0	0,9857	195 554 009	195 554 009	195 600 000
50:15:0040302:6109	37 542 000	0	4	0,362	0	0,9857	37 005 149	37 005 149	37 000 000
50:15:0040302:6107	30 289 000	0	4	0,362	0	0,9857	29 855 867	29 855 867	29 900 000
50:15:0040302:6106	41 740 000	0	4	0,362	0	0,9857	41 143 118	41 143 118	41 100 000
50:15:0040302:6104	10 277 000	0	4	0,362	0	0,9857	10 130 039	10 130 039	10 100 000
50:15:0040302:6102	180 434 000	0	4	0,362	0	0,9857	177 853 794	177 853 794	177 900 000
Итого									901 900 000

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:

901 900 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003 +/- 56	129 100 000
2	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	114 800 000
3	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	166 400 000
4	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	195 600 000

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
5	50:15:0040302:6109	6 363 +/- 28	37 000 000
6	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	29 900 000
7	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	41 100 000
8	50:15:0040302:6104	1 516 +/- 14	10 100 000
9	50:15:0040302:6102	37 481 +/- 318	177 900 000

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:

901 900 000
(Девятьсот один миллион 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 +/- 56	129 100 000
2	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	114 800 000
3	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	166 400 000
4	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	195 600 000
5	50:15:0040302:6109	6 363 +/- 28	37 000 000
6	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	29 900 000
7	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	41 100 000
8	50:15:0040302:6104	1 516 +/- 14	10 100 000
9	50:15:0040302:6102	37 481 +/- 318	177 900 000

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

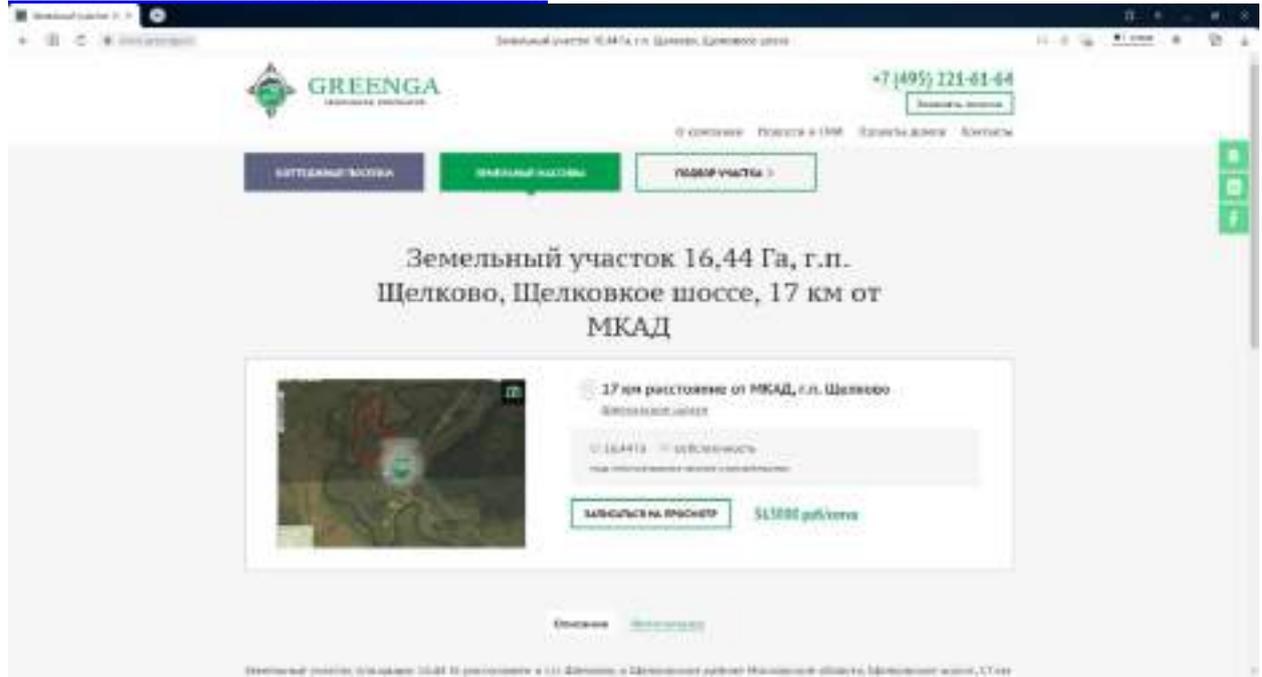
1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические 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 № 28, 2021 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

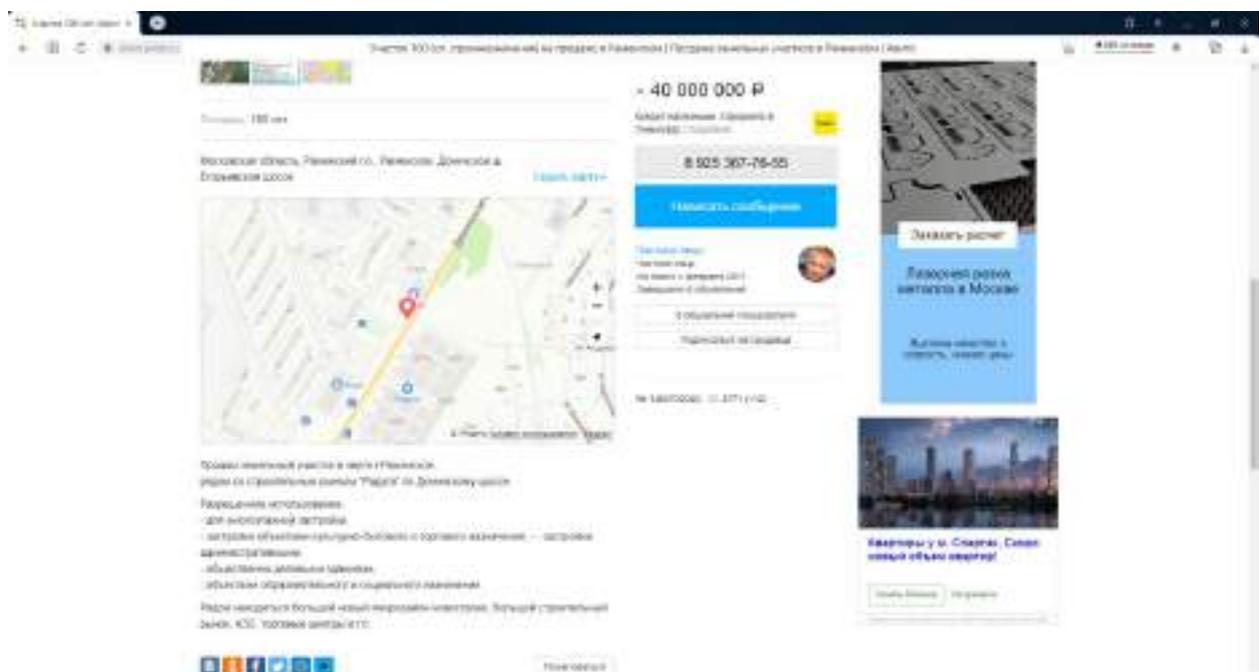
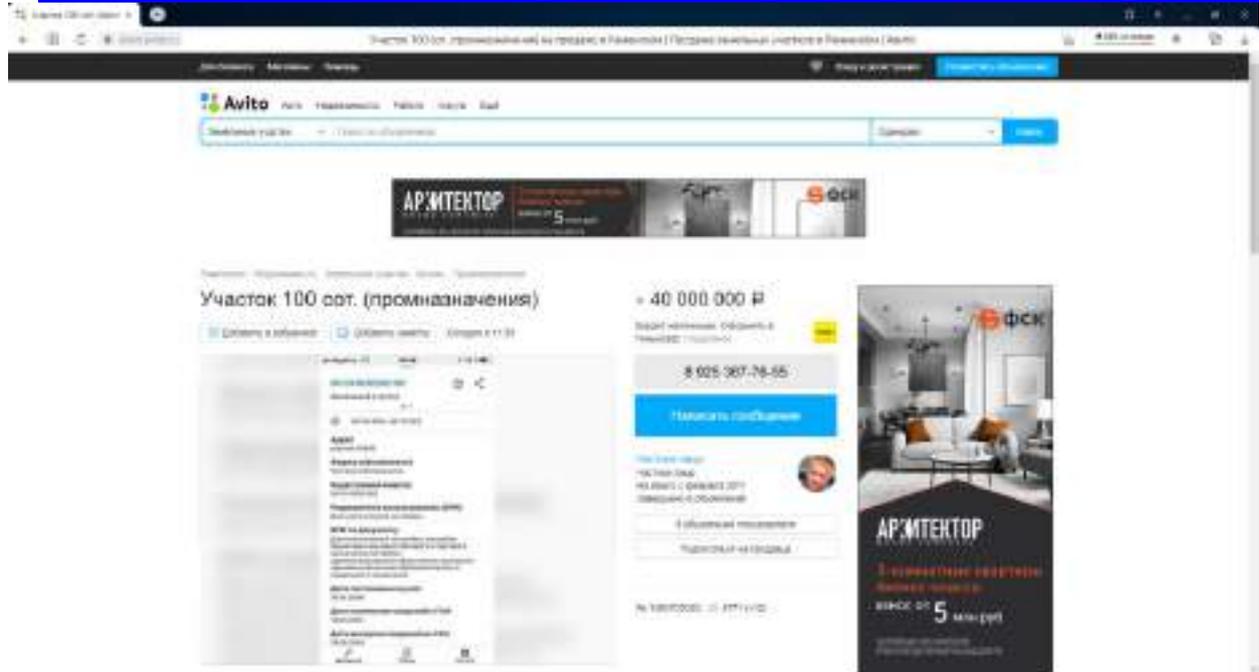
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка 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

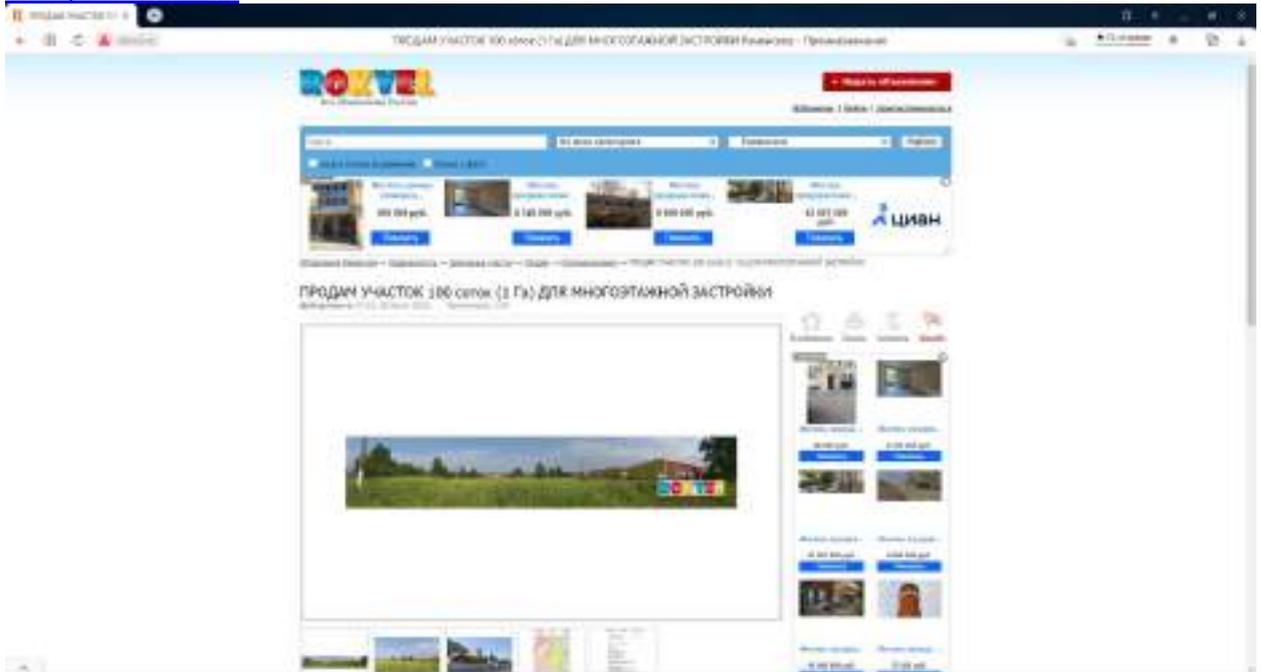
1. <https://www.greenga.ru/zemelnye-uchastki/shelkovskoe-shosse/zemelnyj-uchastok-1644-ga-gp-shelkovo-shelkovskoe-shosse-17-km-ot-mkad/>



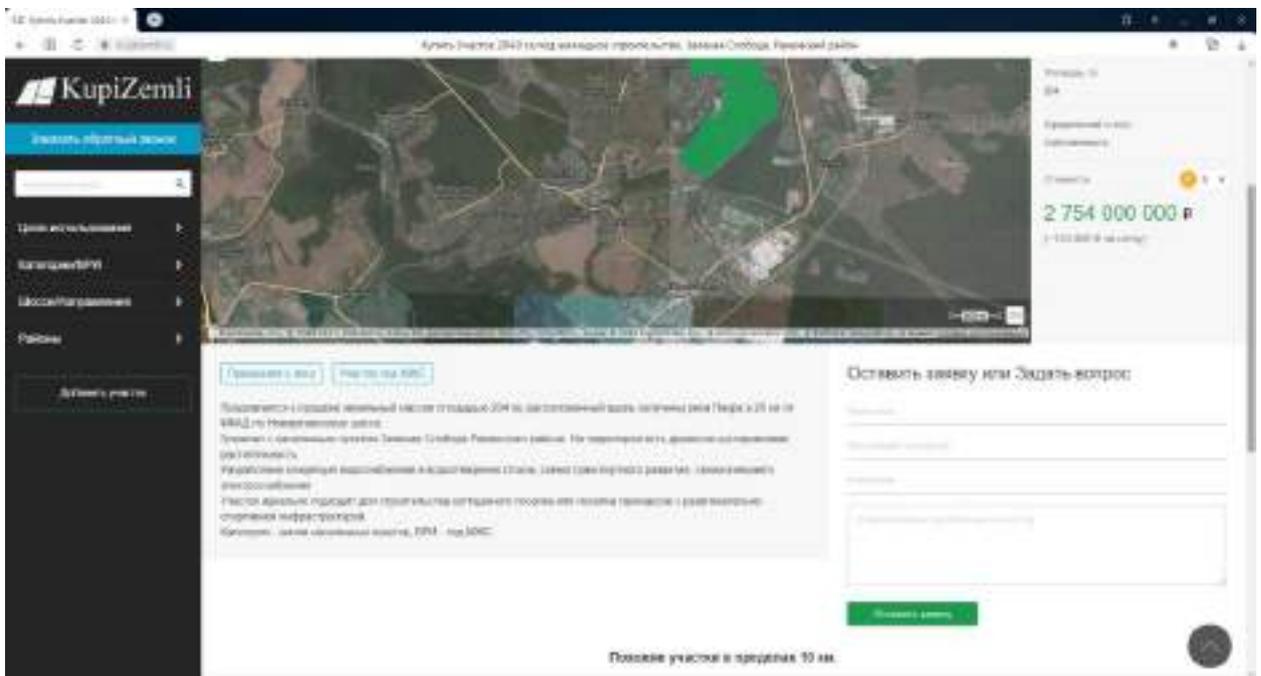
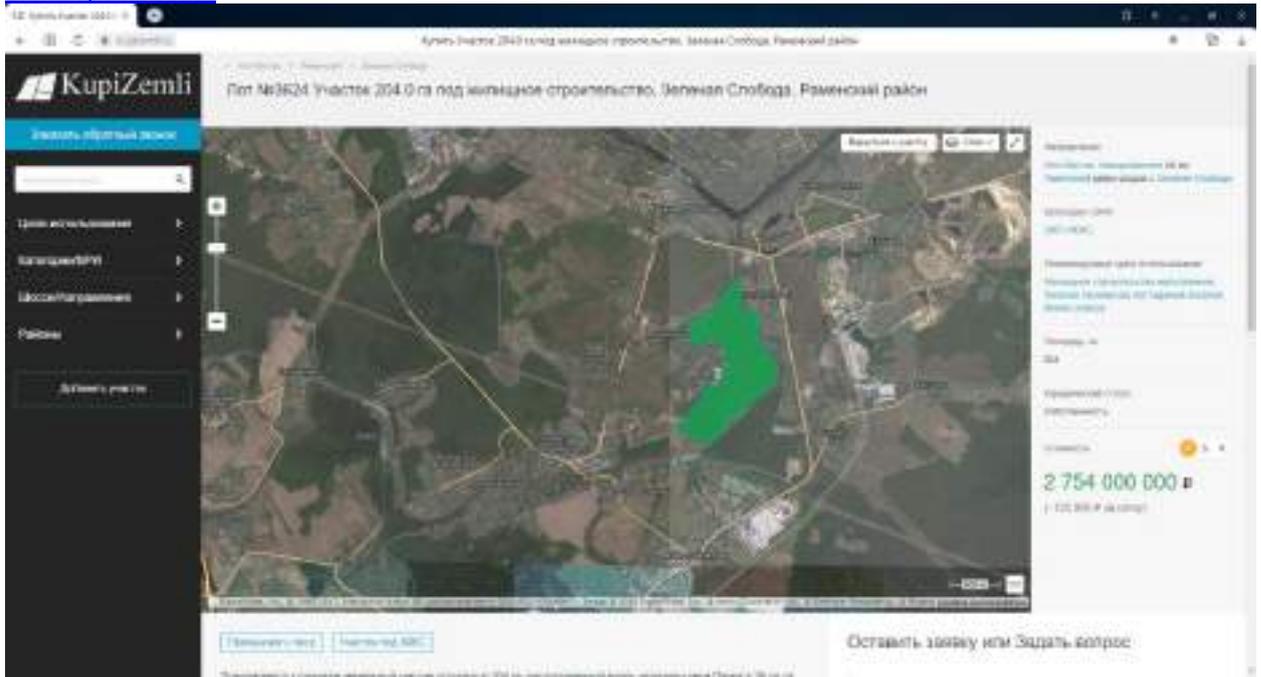
2. https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promznacheniya_1465703040



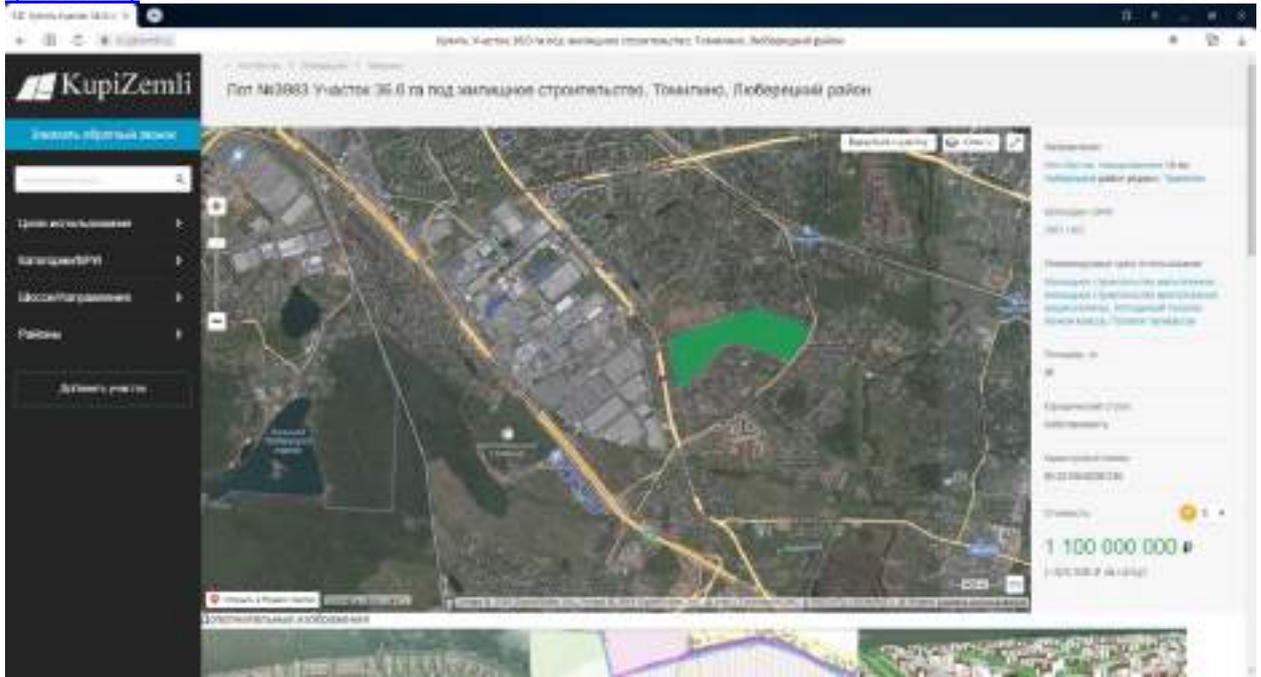
http://rokvel.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/prodam_uchastok_100_sotok_1_ga_dlya_mногоэтажной_astroyki_m1602268

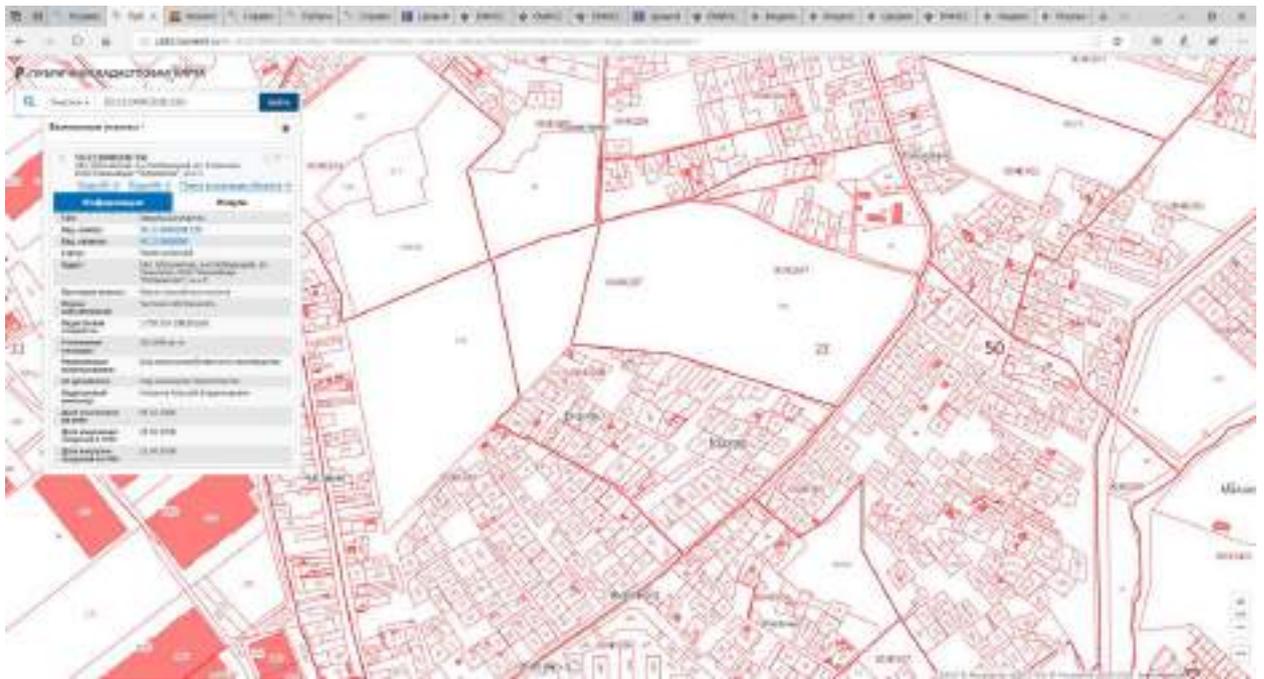


3. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-2040-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zelenaya-sloboda>

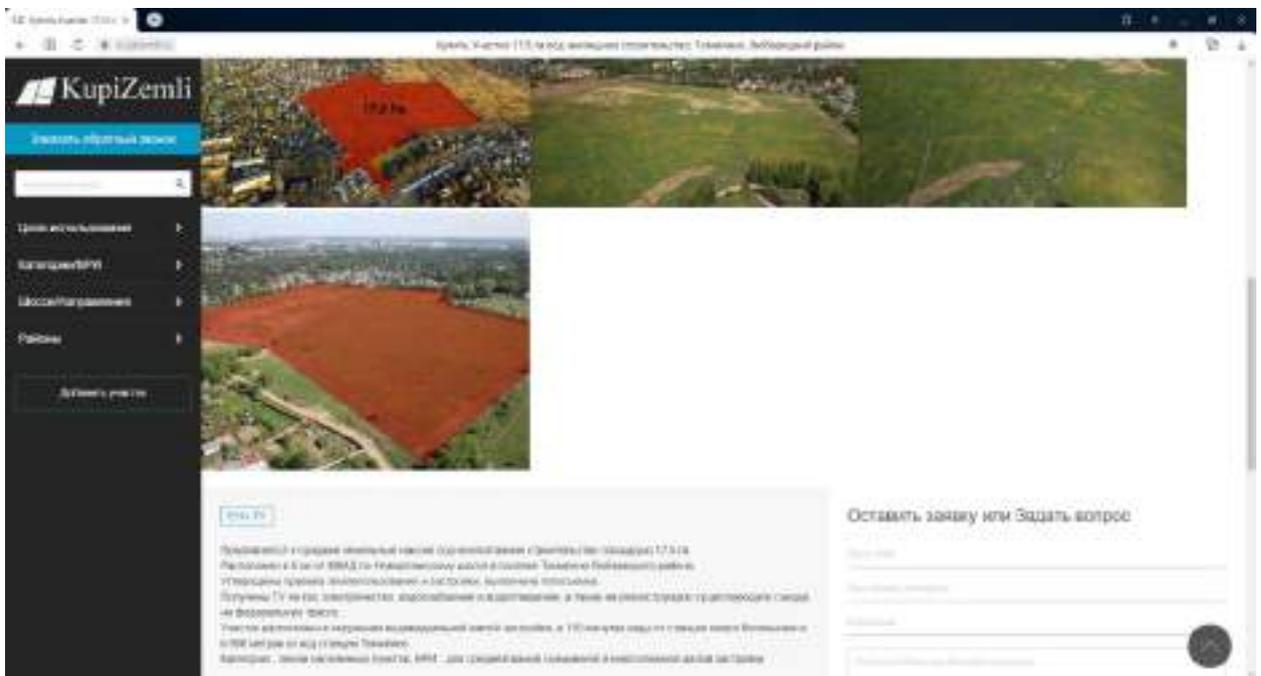
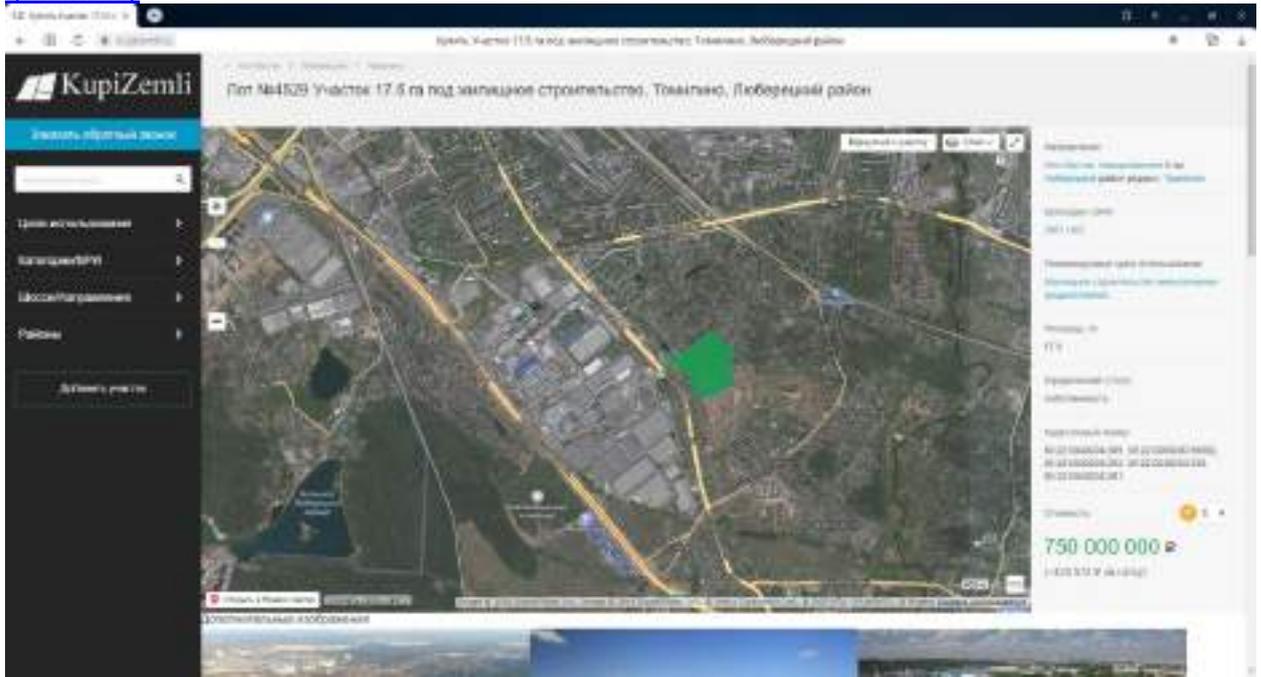


4. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-360-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy>

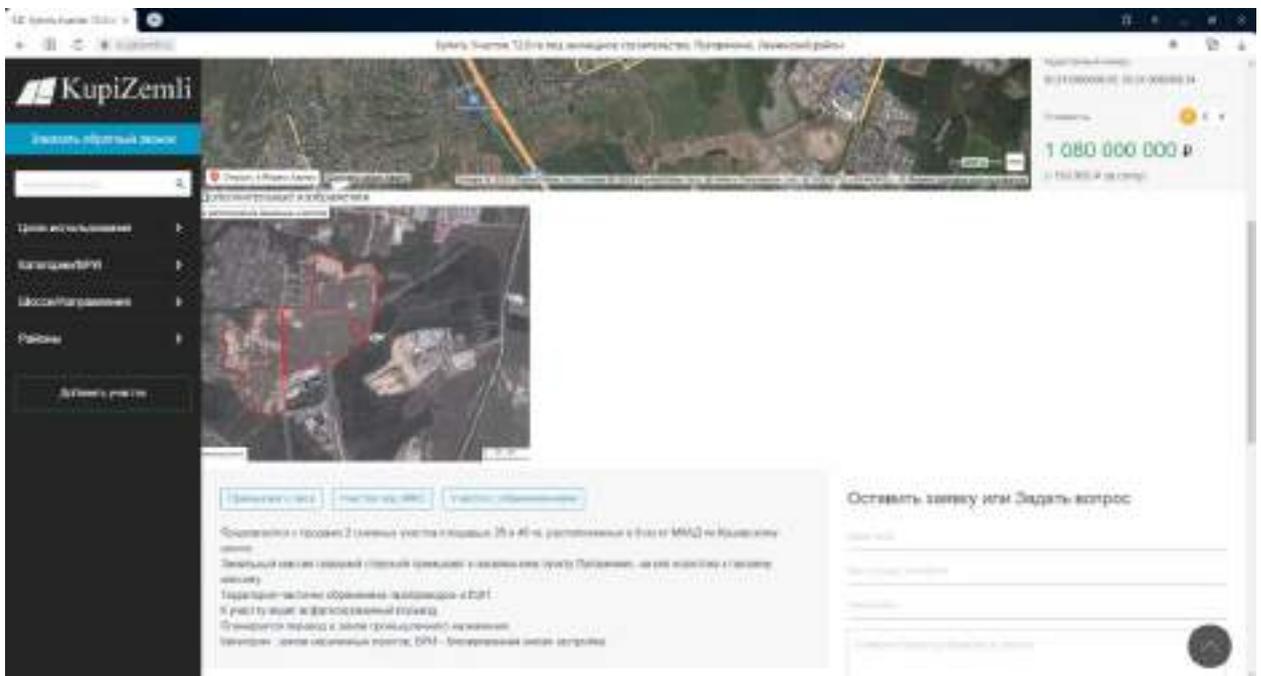
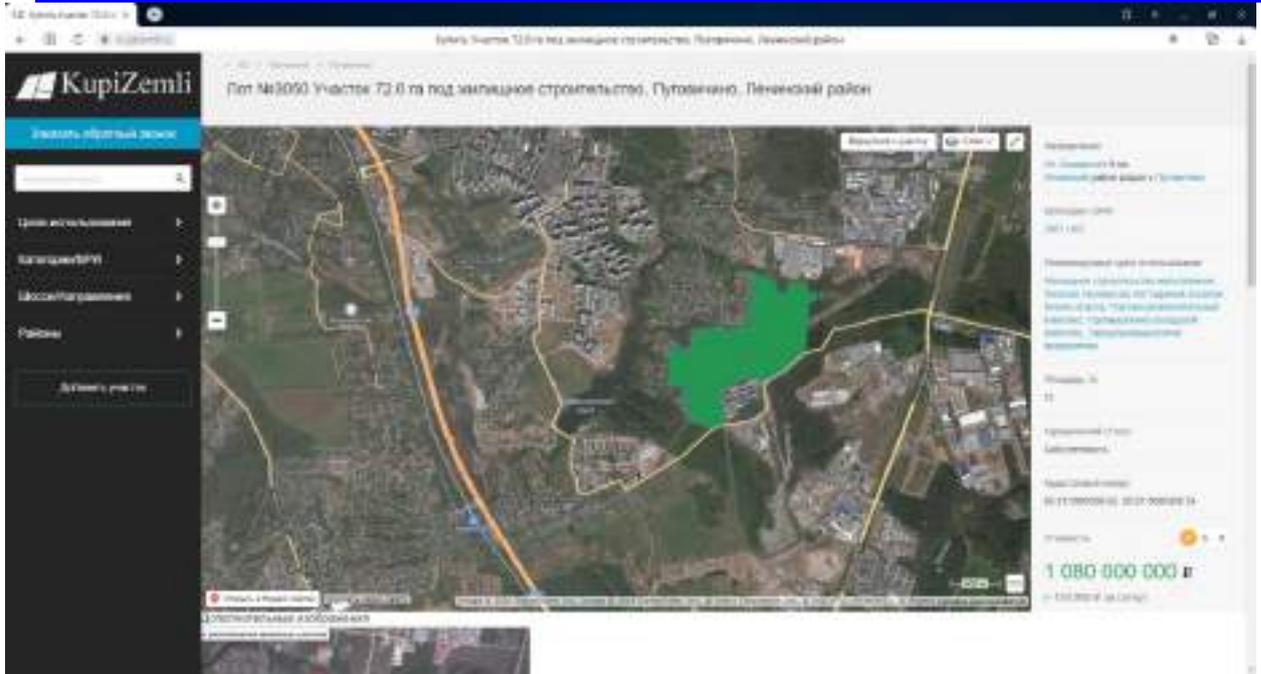




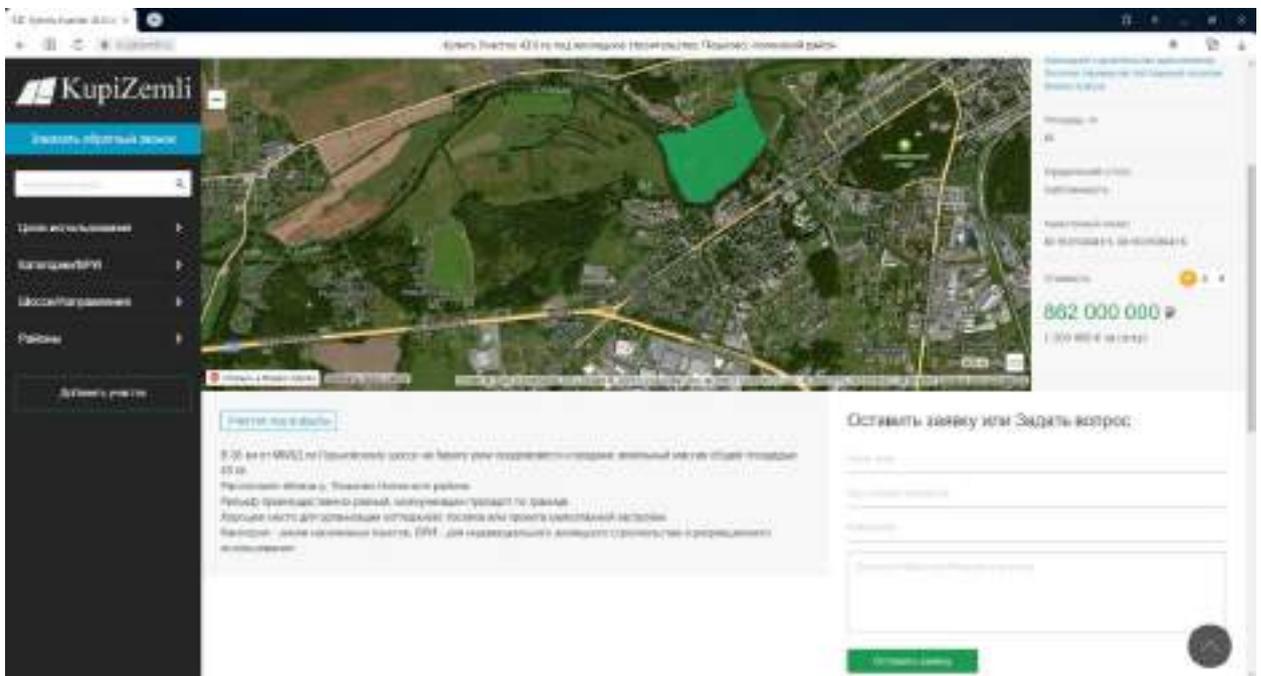
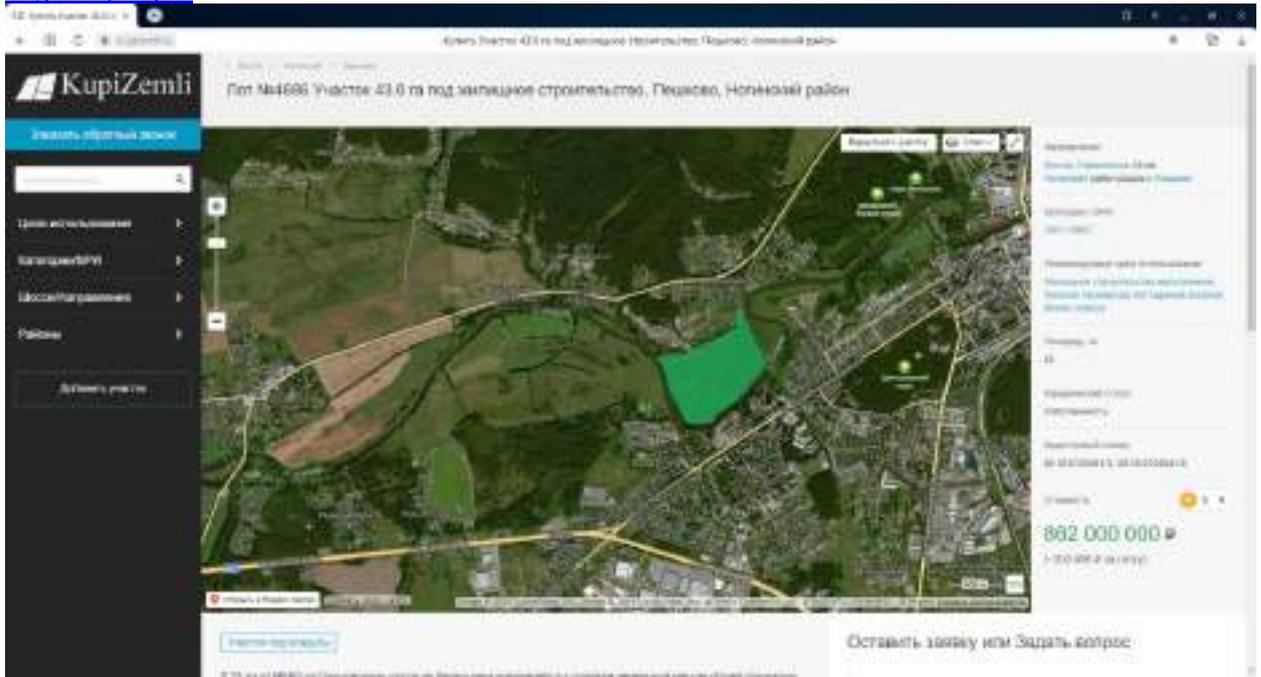
5. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-175-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy>



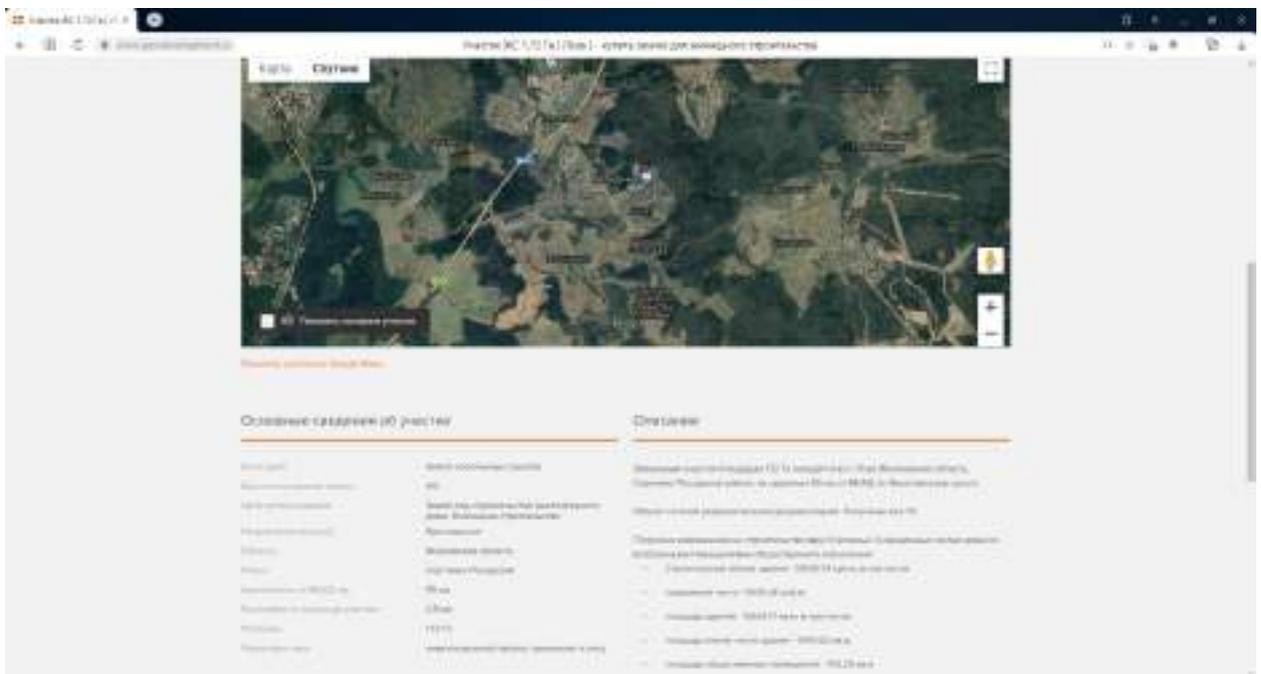
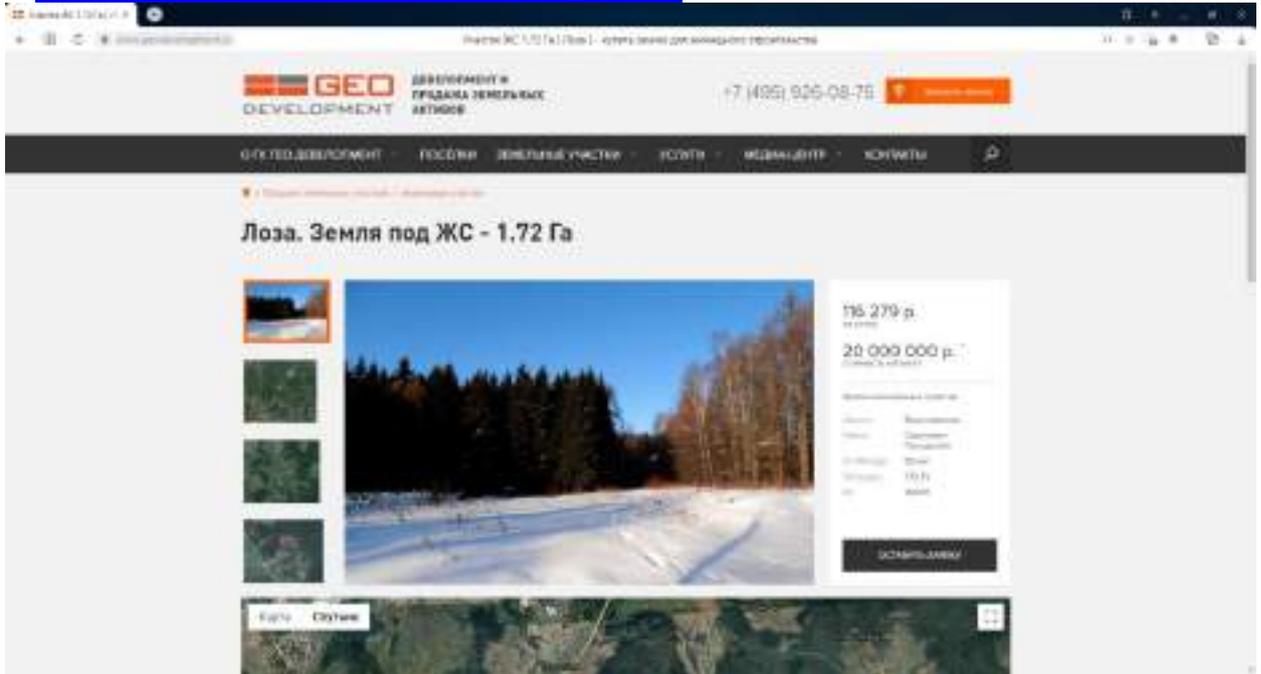
7. <https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-720-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pugovichino-leninskiy>



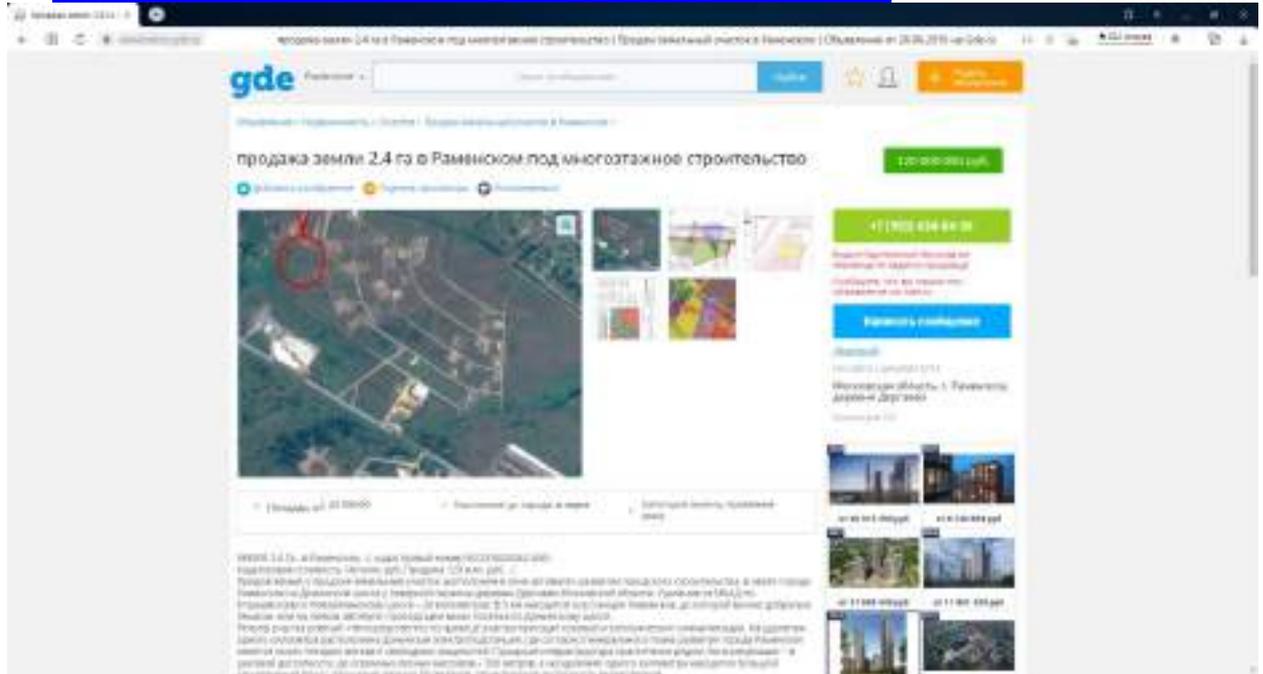
8. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-430-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-peshkovo-noginskiy-rayon>



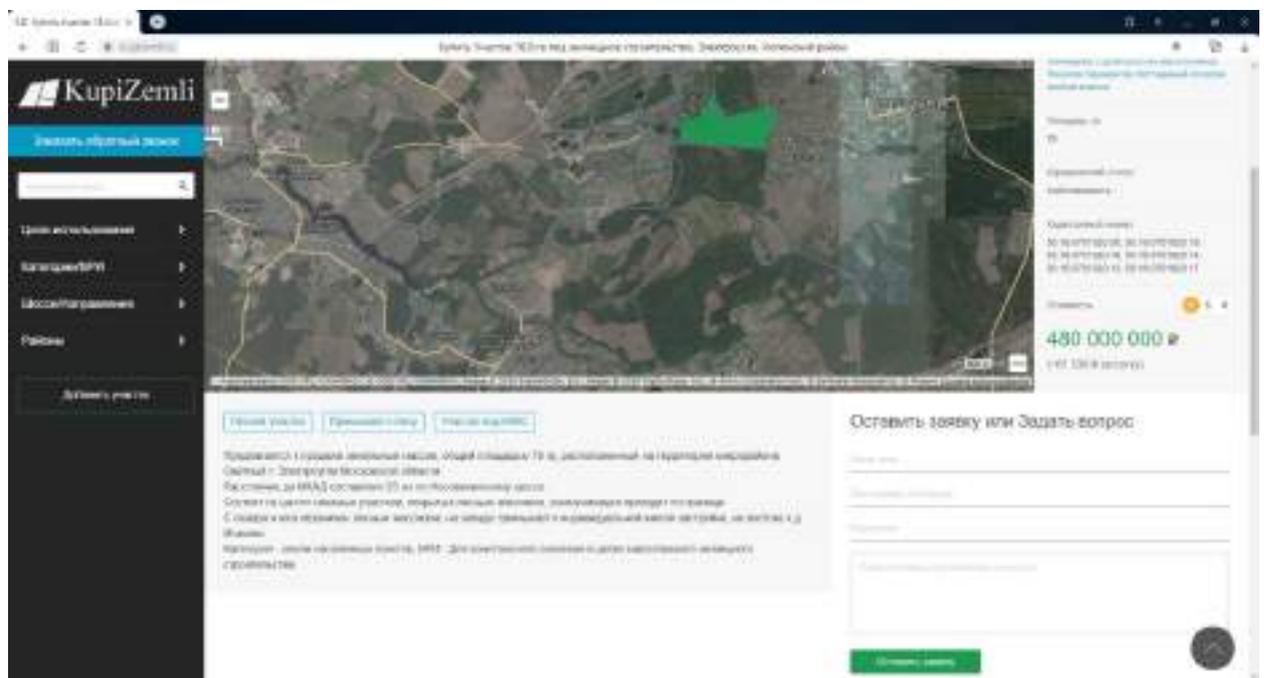
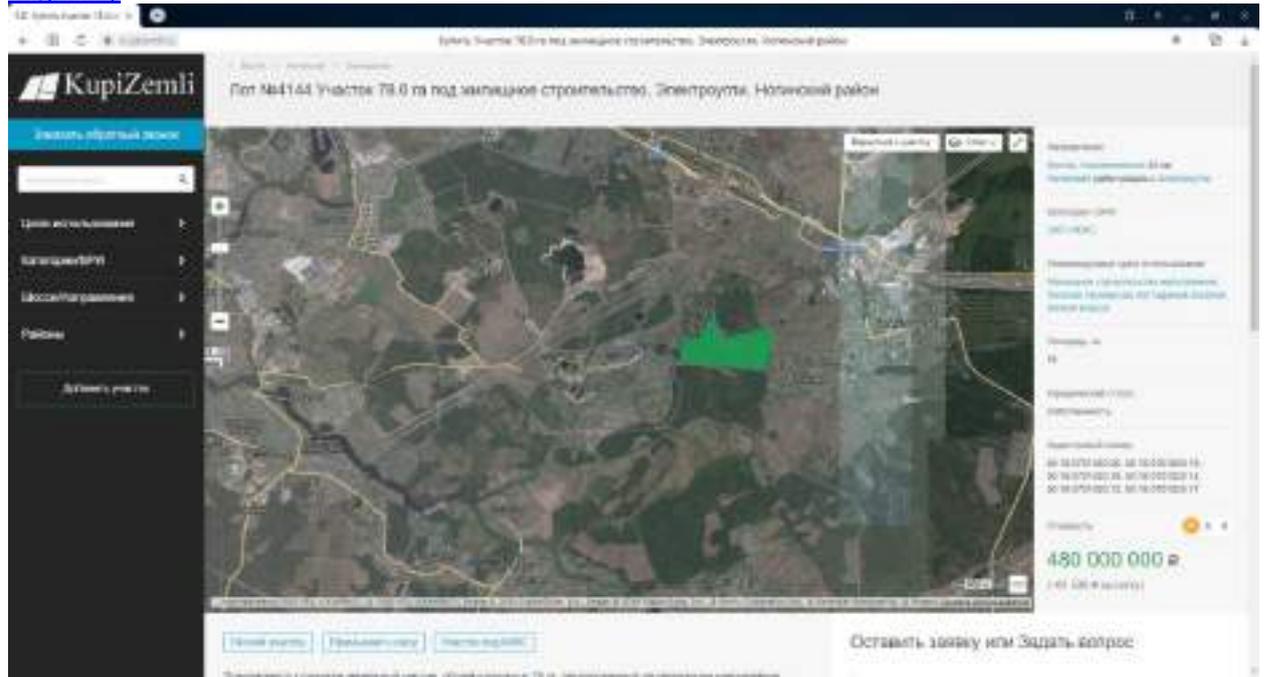
9. https://www.geodevelopment.ru/catalog/Loza_166311/



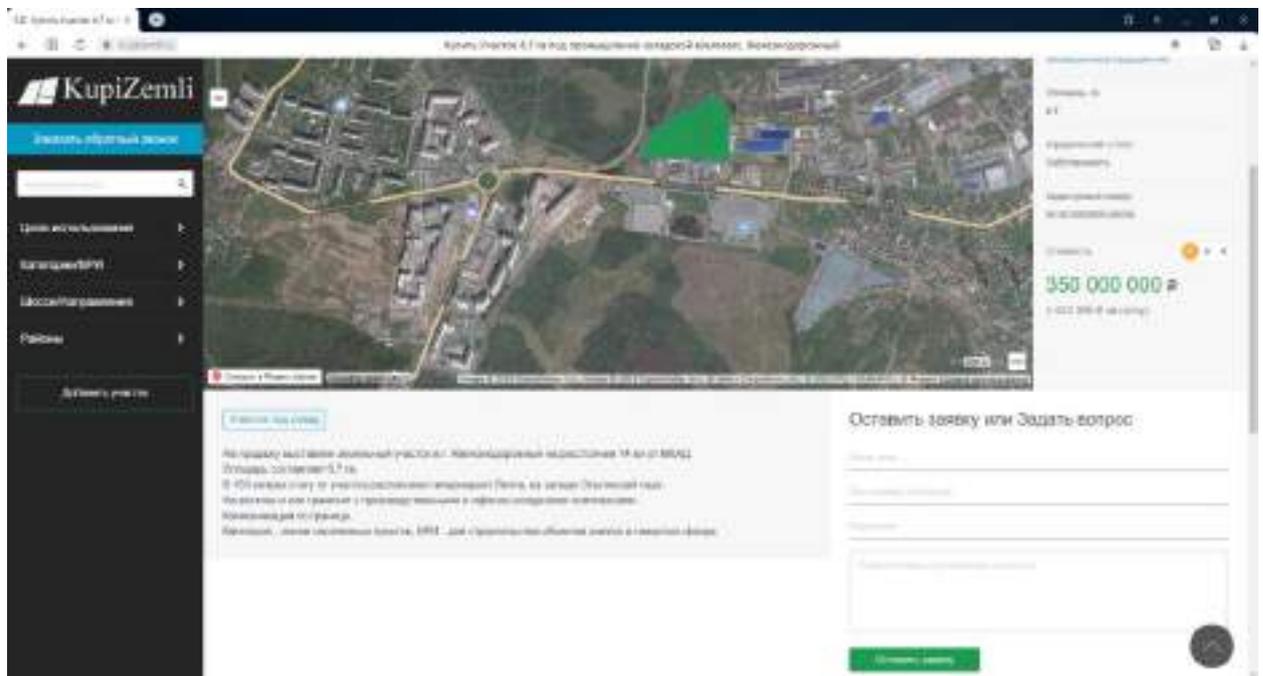
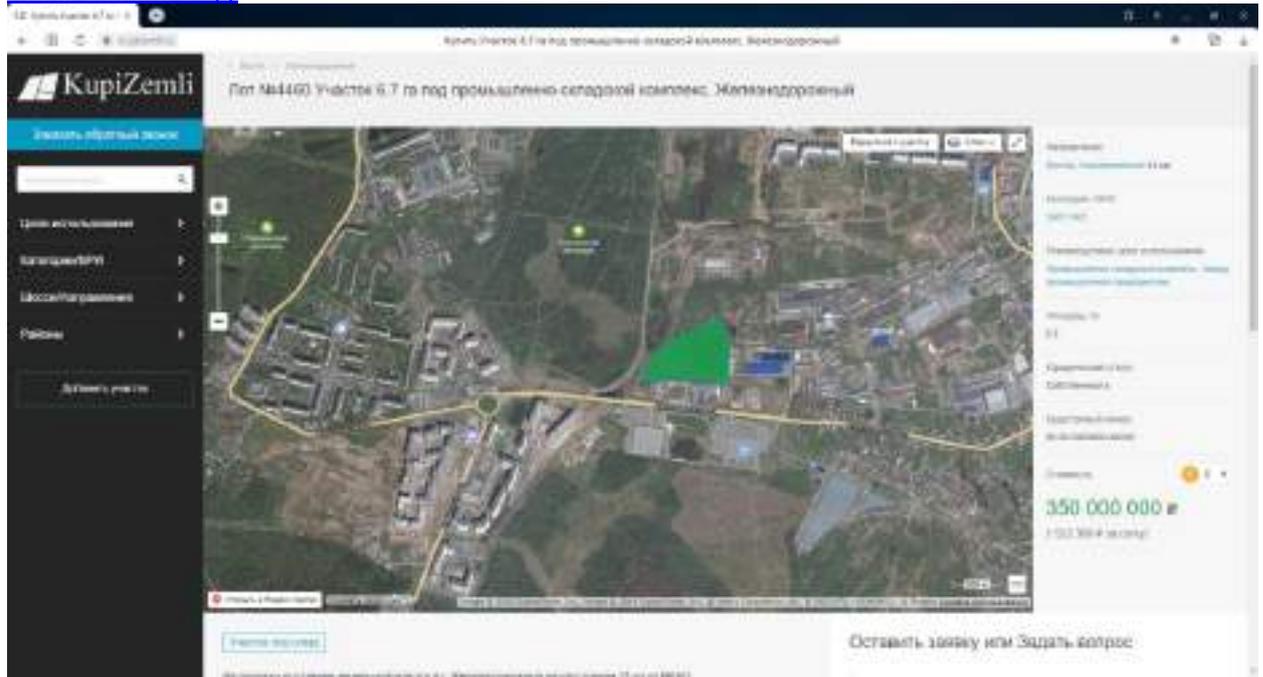
10. https://ramenskoe.gde.ru/c/prodazha_zemli_2_4_ga_v_16690242.html



11. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-780-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektroglinoiginskiy>

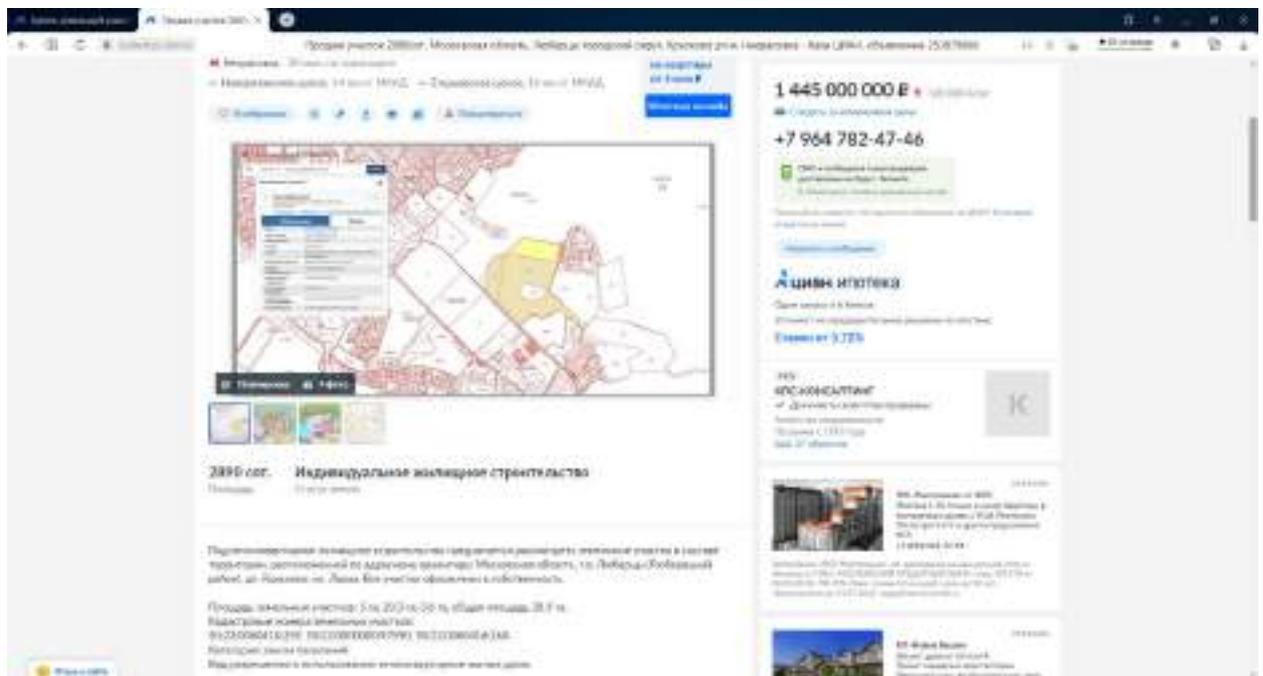
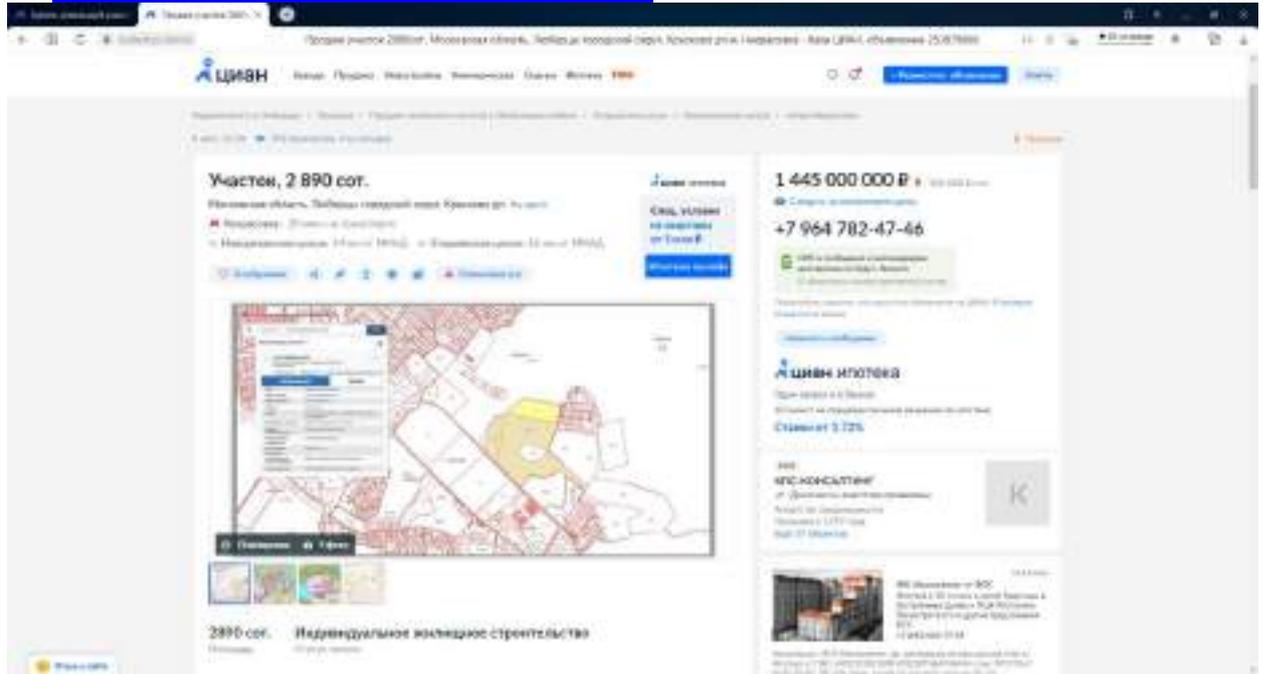


13. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-67-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-zheleznodorozhnyy>





15. <https://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/253875668/>



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

ФГИС ЕГРН

Федеральное информационное агентство регистрации недвижимости

Листок 1

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

По состоянию на запрос от 19.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Лист № _____ Раздела № _____			
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки _____
20.01.2021	№ 99/2021/378899538		
Кадстровый номер:		50:15:0040302:0098	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0040302	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.01.2017	
Риско присвоенный государственному учетному номеру:		Условный номер: 50-50015-50/015/005/2017-2887	
Адрес:		Московская область, г. Балашиха	
Площадь:		20003 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		18739285,43	
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 юридического лица:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	
		инициал, фамилия	

М.П.

Листок 1

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

Земельный участок			
Лист № _____ Раздела № _____			
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки _____
20.01.2021	№ 99/2021/378899538		
Кадстровый номер:		50:15:0040302:0098	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		Для размещения жилой застройки	
Сведения о кадастровом номере:		Адресная Федер. Идентифик. №77-11-375	
Сведения о видах, видах объектов 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, объектов, заповедников:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект освоения территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	
		инициал, фамилия	

М.П.

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	
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6098
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии акта и (или) заключенного договора, предусмотренного законодательством в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, являющегося 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) разуклоновении 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 застоявшегося граница 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 кадастровыми номерами (кадастровый номерами) 50:15:000000.149331, 50:15:0040302.6102. 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.	
Получатель выписки:	Минская 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

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №
20.01.2021	№ 99/2021/378899538	
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6098
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0040302:6098-50/015/2017-7 от 24.03.2017	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Директивное управление 13.03.2017 50:15:0040302:6098-50/015/2017-7	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 07.02.2014 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784155	
3.1.2. основание государственной регистрации:	Приказ директивного управления ИИФР "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Арендатор (в том числе, субарендатор) 23.03.2017 50:15:0040302:45-50/015/2017-2	
3.1.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 09.01.2017 по 06.01.2022	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Грилья Стрим", ИНН: 5044094862	
основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №478 от 22.11.2016	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правом регистрации и сведения о наличии полученных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации право (перехода, прекращения права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

Рисунок 1.2

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

Земельный участок				
<small>Сводный документ</small>				
Лист №	Раздел 1.2	Всего листов раздела 1.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/07889936				
Кадастровый номер:		50:15/0040302:0098		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание: шаровая на местности	Средняя квадратическая погрешность (средняя квадратичная характеристика точности точек границы земельного участка, м)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477524.2	2214918.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477713.67	2219158.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477646.64	2215213.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477602.21	2215187.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477588.67	2215140.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477592.58	2215137.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477467.58	2214980.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477463.77	2214966.60	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

ФГИС ЕГРН

Федеральный информационный ресурс регистрации недвижимости

Рисунок 1

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

По состоянию на запрос от 20.01.2021 г., поступающего на регистрацию 21.01.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>Сводный документ</small>	
Лист №	Раздел 1
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
Риско-привязанный государственный учетный номер:	Условный номер: 36-50/015-50/015/005/2017-2884
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Площадь:	22753 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	163670975,14
Кадастровые номера смежных или в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15/0040302:05
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	
МП	

Лист 1

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

Земельный участок		
<small>реквизиты кадастрового объекта недвижимости</small>		
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
21.01.2021 № 99/2021/071021/03		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:15:0040302:0099
Категория земель:	Земельный фонд населенного пункта	
Виды разрешенного использования:	Для размещения объектов застройки	
Сведения о кадастровом инвентаре:	Актиния Федор Ивановна №77-11-375	
Сведения о кадастровых 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, особого экологического назначения, лесозащитной:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект освоения территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГНС ИТН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП

Лист 1

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

Земельный участок		
<small>реквизиты кадастрового объекта недвижимости</small>		
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
21.01.2021 № 99/2021/071021/03		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:15:0040302:0099
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в собственность с земельным участком объектов исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, возмездно 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 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 местонахождении 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) 50:15:000000:149351, 50:15:0040302:0102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные исполнительные». Право (отражение) 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:	Мисьявина Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГНС ИТН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП

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

Земельный участок		Сведения об объекте недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
21.01.2021	№ 99/2021/271621763		Всего листов выписки:
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		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение:	с 07.02.2014 по 30.11.2025		
3.1.1. объект недвижимости:	с 07.02.2014 по 30.11.2025		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153		
основание государственной регистрации:	Трансакция доверительного управления ЛПФФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011		
вид:	Аренда (в том числе, субаренда)		
дата государственной регистрации:	23.03.2017		
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50/013/2017-2		
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.03.2017 по 06.03.2022		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Трансва Стрей", ИНН: 5044094862		
основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №438 от 22.11.2016		
4. Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Законные и судебные иски, права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решений 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. Правоуказание и сведения о наличии государственного права (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении 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 ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

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

Лист 1.1

Земельный участок			
<small>См. объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов 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	Условия обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП			

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

Лист 1.2

Земельный участок				
<small>См. объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 1.2	Всего листов раздела 1.2:	Всего разделов:	
21.01.2021	№ 99/2021/371621763			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6099		
Сведения о характере точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание шпалежки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477793.93	2215257.98	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	2215317.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477715.67	2215198.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		
МП				

ФГИС ЕГРН

Федеральное информационное агентство регистрации недвижимости

Лист 1

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

По состоянию выписка от 19.01.2021 г., поступающая на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщает, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Объект недвижимости			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
20.01.2021	№ 99/01/1/78887078		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6110	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0040302	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.03.2017	
Риски присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50/15-50/15/05/2017-2883	
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 иного юридического лица:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
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 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
20.01.2021	№ 99/01/1/78887078		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6110	
Категория земли:		Земельный участок	
Вид разрешенного использования:		Для иных видов жилой застройки	
Сведения о кадастровом номере:		Актанка Федор 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, заказника, заповедника:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект освоения территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	
		Инициалы, фамилия	

М.П.

Результат 1

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

Земельный участок	
код объекта недвижимости	
Лист №	Результат 1
20.01.2021 № 99/2021/270007078	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6110
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) задаточного договора, предусмотренного кредитованием в собственности и земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органом местного самоуправления, возмещаются в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома (здания) или использования для жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель 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) 50:15:0040302:6102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право ограничения 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.
Получатель выписки:	Молчанова Мария Александровна
Государственный регистратор	ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

МП

Результат 2

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

Земельный участок	
код объекта недвижимости	
Лист №	Результат 2
20.01.2021 № 99/2021/270007078	
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, № 50:15:0040302:6110-50/015/2017-1 от 24.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверенность унитарная
вид	13.03.2017
дата государственной регистрации	50:15:0040302:6110-50/015/2017-3
номер государственной регистрации	
рек, на который установлено ограничение прав и обременение:	с 07.02.2014 по 30.11.2025
3.1.1. объект недвижимости:	
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Унитарная компания "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	Удостоверенная доверенность унитарной ЗОУ "Сельскохозяйственная" от 28.10.2011
вид	Арест (в том числе, субарест)
дата государственной регистрации	23.03.2017
номер государственной регистрации	50:15:0040302:45-50/015/2017-2
3.1.2. рек, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.03.2017 по 06.03.2022
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Гарольд Строй", ИНН: 5044094862
основание государственной регистрации:	"Договор ареста" №478 от 22.11.2016
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заключены ли судебные акты о праве требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Право регистрации и сведения о наличии полученных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения прав 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 ново значности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФНС ЕЭПН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

МП.

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

Листок 3

Земельный участок				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99	2021/270087078		
Кадастровый номер		50:15:0040302:6110		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения			
Государственный регистратор	ФНС ЕЭПН			
полное наименование должности	подпись		подпись, фамилия	

МП.

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

Рисунок 1.2

Земельный участок				
<small>См. объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 1.2	Всего листов раздела 1.2	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/278887078				
Кадстровый номер:			50:15:0040302:6110	
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-75				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность и предельная квадратическая погрешность характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477867.75	2215375.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477876.25	2215393.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477944.48	2215349.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477772.83	2215624.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477767.98	2215586.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477774.83	2215584.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477767.81	2215555.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477755.79	2215307.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477746.81	2215474.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477732.06	2215420.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477732.95	2215420.69	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 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., полученного на регистрацию 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>См. объект недвижимости</small>	
Лист №	Раздел 1
20.01.2021 № 99/2021/278884578	
Кадстровый номер:	
50:15:0040302:6111	
Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Риски присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 36-50/015-50/015/005/2017-2886
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Площадь:	41793 кв. м 72 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	28959262,6
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 юридического лица	
Государственный регистратор:	
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		
<small>Объект недвижимости</small>		
Лист № _____ Рядок № 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 99/2021/07864576		
Кадстровый номер:		50:15:0040302:6111
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Для жилищного строительства	
Сведения о кадастровом номере:	Актиния Федор Иванович №77-11-775	
Сведения о том, входят объекты 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 особого культурного 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, охотничьего угодья, 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 изданные территории:	данные отсутствуют	
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		
<small>Объект недвижимости</small>		
Лист № _____ Рядок № 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 99/2021/07864576		
Кадстровый номер:		50:15:0040302:6111
Местный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в собственность с земельным участком земельный участок или иного земельного государственной власти или иного земельного само управление возмездно в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального назначения или жилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или доли земельного участка образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) распоряжения из него объекта недвижимости для государственных, или муниципальных, нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности на которые не разграничены:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и установлении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) № 15:0000000 149331, № 15:0940302 6102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные недействительными». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимы для заглавного раздела 1.1. отсутствуют.	
Получитель выписки:	Манджиян Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Создание и зарегистрированных правах

Лист 2

Земельный участок			
(наименование)			
Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
20.01.2021 № 99/2021/ЕГРН/4570		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6111	
1. Приобретатель (правообладатель):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Доля в собственности, № 50:15:0040302:6111-50/15/2017-6 от 24.03.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	17.03.2017		
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6111-50/15/2017-5		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.02.2014 по 30.11.2025		
3.1.1.	Общество с ограниченной ответственностью Украинведа компания "Речка "Золот Миссиссипи" Д.У. "Зарегистрирована инвестиционно-фидуциарными услугами" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Украинведа компания "Речка "Золот Миссиссипи" (ИПФ) недвижимости "Сельскохозяйственный", ИНН: 7718704133.		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Тришвил доверительного управления ИПФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011		
3.1.2.	Арест (в том числе, субарест)		
основание государственной регистрации:	27.03.2017		
вид:	50:15:0040302:45-50/15/2017-2		
дата государственной регистрации:	с 09.03.2017 по 06.01.2022		
номер государственной регистрации:	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	ООО "С/Т Гравель Стрей", ИНН: 5044694862		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Договор аренды №478 от 22.11.2016"		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Долговые и судебные иски: право требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании 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. Привлечены ли сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации право (перехода, прекращения права), ограничение прав или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об односторонней государственной регистрации сделки, права, ограничение 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:		ФСИС ЕГРН	
полное наименование должности:		инспектор	
		инициалы, фамилия	

МП.

Рисунок 3

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

Земельный участок			
<small>Генеральный план территории</small>			
Лист №	Рисунок Д	Всего листов рисунка Д:	Всего рисунков
20.01.2021 № 99/2021/ЭТНМ4570			
Кадастровый номер:		58:15:0040302:0111	
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 местоположения земельного участка

Земельный участок				
<small>Генеральный план территории</small>				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/ЭТНМ4570				
Кадастровый номер:		58:15:0040302:0111		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание широты/длины на местности	Средняя квадратическая погрешность (средние квадратичные координаты) характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477544.44	2215549.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	478059.83	2215811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	479064.5	2215823.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478014.12	2215834.30	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478004.75	2215833.03	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	2215733.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477819.81	2215730.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477791.22	2215682.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477774.36	2215631.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477772.83	2215624.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		
МП				

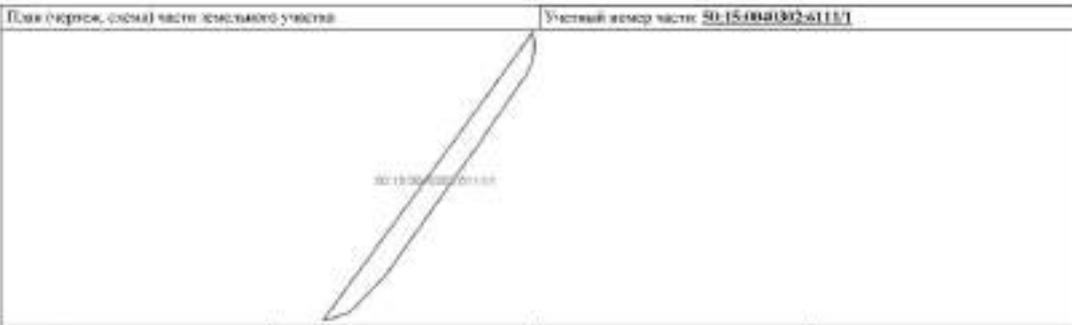
Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Земельный участок			
<small>См. объект недвижимости</small>			
Лист № _____	Раздел 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 99/2021/ЭГРМ4570			
Кадастровый номер		50:15:0040302:6111	
План (срез, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6111/1	
			
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
Смежная часть земельного участка

Земельный участок			
<small>См. объект недвижимости</small>			
Лист № _____	Раздел 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 99/2021/ЭГРМ4570			
Кадастровый номер		50:15:0040302:6111	
План (срез, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6111/1	
			
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
Сведения в части земельного участка

Земельный участок				
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/27864576			
Кадастровый номер:		50:15:004002:6111		

План (схематичная схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:004002:6111/1		
				
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 в части земельного участка

Земельный участок				
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/27864576			
Кадастровый номер:		50:15:004002:6111		

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	4994	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.08.1.11.90, 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	
		инициалы, фамилия	

МП

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

Лист 4.1

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4.1		Всего листов раздела 4.1:	Всего разделов:
20.01.2021 №	99/2021/37864576			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:			50:15:0040302:0111	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: СК35-03, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
4	478025.45	2215835.14	Закрытою отсутствует	0.1
4	478025.45	2215835.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478025.45	2215835.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478014.12	2215834.36	Закрытою отсутствует	0.1
5	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478004.75	2215833.63	Закрытою 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	Закрытою 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	Закрытою отсутствует	0.1
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477927.95	2215786.06	Закрытою отсутствует	0.1

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

Лист 4.2

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

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
20.01.2021 №	99/2021/37864576			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:			50:15:0040302:0111	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477927.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477927.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477883.88	2215753.67	Закрытою отсутствует	0.1
10	477883.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477883.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477791.22	2215682.32	Закрытою 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	Закрытою отсутствует	0.1
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.19	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	
М.П.		инициалы, фамилия	

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(сведения о недвижимости)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/078864570					
Кадастровый номер:			50:15:004002:6111		
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	
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	2215774.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477842.49	2215774.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477842.49	2215774.14	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 о недвижимости)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/078864570					
Кадастровый номер:			50:15:004002:6111		
Сведения о характерных точках границей части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 1					
Система координат: МСК-73					
Дата №					
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	
4	478023.49	2215833.14	Закрепление отсутствует	0.1	
4	478023.49	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	478023.49	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	478014.12	2215834.36	Закрепление отсутствует	0.1	
5	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	478004.79	2215833.63	Закрепление отсутствует	0.1	
6	478004.79	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	478004.79	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	477995.71	2215830.99	Закрепление отсутствует	0.1	
7	477995.71	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	477995.71	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	477987.41	2215826.56	Закрепление отсутствует	0.1	
8	477987.41	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	477987.41	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	477927.95	2215796.86	Закрепление отсутствует	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 в части земельного участка

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
28.01.2021 № 59/2021/378864930					
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6111		
Позиция точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
9	477827.05	2215796.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	477827.05	2215796.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	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	данные отсутствуют	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	данные отсутствуют	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			ФНС ЕПН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

Риски 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
28.01.2021 № 59/2021/378864930					
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6111		
Позиция точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
18	477829.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	477829.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	477829.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	478024.5	2215852.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	478024.5	2215852.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	478024.5	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			ФНС ЕПН		
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				
№ участка в Едином государственном реестре недвижимости				
Лист №	Риски 4.2	Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 59/2021/370864570				
Кадастровый номер:		50:15:004002:6111		
Поиск точки	Координаты, м		Описание записей в местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
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	2215832.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215832.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215832.89	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:		ФНС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		подпись, фамилия	

М.П.

ФНС ЕГРН

полное наименование органа регистрации недвижимости

Риски 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 данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
№ участка в Едином государственном реестре недвижимости	
Лист №	Риски 1
Всего листов риска 1:	Всего рисков:
21.01.2021 № 99/2021/371121713	
Кадастровый номер:	50:15:004002:6109
Номер кадастрового квартала:	50:15:004002
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Риски присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50015-50015/05/2017-2887
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Площадь:	6363 кв. метра, кв.
Кадастровая стоимость, руб.:	44201724.84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000.140332, 50:15:004002:45
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как участника инвестиционного комплекса	

Государственный регистратор:		ФНС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		подпись, фамилия	

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок	
<small>Объект недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздел I _____	Номер листа раздела I: _____
21.01.2021 № 99/2021/371121713	
Кадстровый номер: 50:15:0040302:6109	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для размещения объектов застройки
Сведения о кадастровом номере:	Актанья Федор Иванович №77-11-775
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 территориального 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, зонтичных угодий, лесности, лесопарка:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждено проект освоения территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	ФГНС ЕНТН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП

Лист 1

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

Земельный участок	
<small>Объект недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздел I _____	Номер листа раздела I: _____
21.01.2021 № 99/2021/371121713	
Кадстровый номер: 50:15:0040302:6109	
Кадастровый номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о наличии акта и (или) заключенного договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления имущества в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	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 кадастровыми номерами (кадастровыми номерами) № 13.0000000.140751, 50:15:0040302:6102. Паспортом данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0140302:6107. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неосуществляющиеся». Право (ограниченное) право, образование объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствует. Сведения о необходимости для записи в раздел 5.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Манджаров Мария Александровна
Государственный регистратор:	ФГНС ЕНТН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП

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

Листа 2

Земельный участок			
<small>код объекта недвижимости</small>			
Лист №	Листа 2	Всего листов листа 2:	Всего листов: _____
21.01.2021 № 99/2021/071121713		Всего листов выписки: _____	
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. Доля в собственности, № 50:15:0040302:6109-50/015/2017-7 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 "Тригль-Строй", ИНН: 5044694862			
основание государственной регистрации: Договор аренды №478 от 22.11.2016			
вид: Договорное управление			
дата государственной регистрации: 13.03.2017			
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 "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153			
основание государственной регистрации: Протокол доверительного управления ЛПУ № "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011			
4. Датировка участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Записи в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании 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. Приобретения и сведения о наличии полученных, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (сверхдоговорных прав), ограничение прав или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об оспаривании государственной регистрации сделок, прав, ограничений 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 ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок			
<small>Соседняя часть земельного участка</small>			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов
21.01.2021	№ 99/2021/ЭТ/121713		
Кадастровый номер		50:15:0040302:6109	
План (схем) части земельного участка		Учетный номер части 50:15:0040302:6109/1	
			
Максимальные данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы фамилия
		МП	

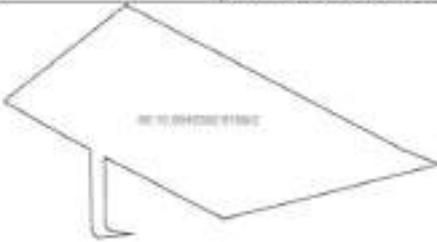
Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок			
<small>Соседняя часть земельного участка</small>			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов
21.01.2021	№ 99/2021/ЭТ/121713		
Кадастровый номер		50:15:0040302:6109	
План (схем) части земельного участка		Учетный номер части 50:15:0040302:6109/1	
			
Максимальные данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы фамилия
		МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сосединая часть земельного участка

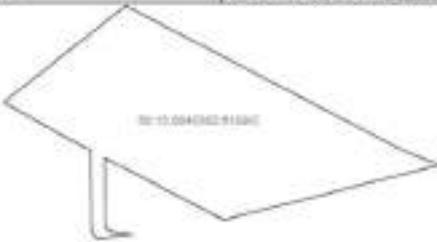
Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/071121713			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		

План (схематичная схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6109Z	
			
Масштаб: 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
М.П.		<small>инициалы, фамилия</small>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сосединая часть земельного участка

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/071121713			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		

План (схематичная схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6109Z	
			
Масштаб: 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
М.П.		<small>инициалы, фамилия</small>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Лист 4.1

Земельный участок		
(наименование подразделения)		
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1 :
21.01.2021 № 99/2021/071121713		
Кадастровый номер		50:15:0040302:6109
Участковый номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничений 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 и особых условий 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 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	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 в части земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
(наименование подразделения)				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего листов выписки
21.01.2021 № 99/2021/071121713				
Кадастровый номер		50:15:0040302:6109		
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание: задается на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	477453.95	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477453.95	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477453.95	2214830.43	Закрепление отсутствует	0.1
5	477453.95	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	Закрепление отсутствует	0.1
6	477449.36	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.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:			59:15:004002:6109	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	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	Записей нет	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	Записей нет	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	Записей нет	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
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	Записей нет	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:			59:15:004002:6109	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	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	2214843.31	данные отсутствуют	0.1
14	475435.63	2214843.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	475435.63	2214843.31	Записей нет	0.1
14	475435.63	2214843.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	475435.91	2214845.69	данные отсутствуют	0.1
15	475435.91	2214845.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	475435.91	2214845.69	Записей нет	0.1
15	475435.91	2214845.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	475436.04	2214844.96	данные отсутствуют	0.1
16	475436.04	2214844.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	475436.04	2214844.96	Записей нет	0.1
16	475436.04	2214844.96	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	Записей нет	0.1
17	475444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Риски 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков: _____
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03				
Кадастровый номер:		59:15:004002:6109		
Позиция точки	Координаты, м		Описание записей в местной базе	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей 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	записей нет	0.1
18	473445.96	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	473437.02	2214861.85	записей нет	0.1
19	473437.02	2214861.85	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	записей нет	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	записей нет	0.1
21	473446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	473467.37	2214848.83	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Риски 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков: _____
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03				
Кадастровый номер:		59:15:004002:6109		
Позиция точки	Координаты, м		Описание записей в местной базе	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	473467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	473467.37	2214848.83	записей нет	0.1
22	473467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	473467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	473467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	473467.91	2214847.85	записей нет	0.1
23	473467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	473434.93	2214848.84	записей нет	0.1
24	473434.93	2214848.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФНС 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				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2021 № 99/2021/071/021/13				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		
Сведения о характеристиках точек 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	Закрепление 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	Закрепление 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	Закрепление 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	Закрепление отсутствует	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
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 № 99/2021/071/021/13				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		
Сведения о характеристиках точек 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
9	477439,48	2214842,97	данные отсутствуют	0,1
9	477439,48	2214842,97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477439,48	2214842,97	Закрепление отсутствует	0,1
9	477439,48	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	Закрепление 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	Закрепление 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
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	Закрепление отсутствует	0,1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежными частями земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.01.3021	№ 59/2021/071/021/03			
Кадастровый номер			50:15:0040302:6109	
Пояср пункт	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
13	475435.29	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	Записи отсутствуют	0.1
14	475435.63	2214845.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	475435.91	2214845.05	данные отсутствуют	0.1
15	475435.91	2214845.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	475435.91	2214845.05	Записи отсутствуют	0.1
15	475435.91	2214845.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	475436.04	2214844.56	данные отсутствуют	0.1
16	475436.04	2214844.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	475436.04	2214844.56	Записи отсутствуют	0.1
16	475436.04	2214844.56	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	Записи отсутствуют	0.1
17	475444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежными частями земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.01.3021	№ 59/2021/071/021/03			
Кадастровый номер			50:15:0040302:6109	
Пояср пункт	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
18	475445.56	2214844.87	данные отсутствуют	0.1
18	475445.56	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	475445.56	2214844.87	Записи отсутствуют	0.1
18	475445.56	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	475437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	475437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	475437.02	2214861.85	Записи отсутствуют	0.1
19	475437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	475444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	475444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	475444.93	2214892.86	Записи отсутствуют	0.1
20	475444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	475446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1
21	475446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	475446.92	2214887.7	Записи отсутствуют	0.1
21	475446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	475467.37	2214848.83	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
Секция в части земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:
21.01.2021 № 99/2021/371121713				
Кадстровый номер:			50:15:004002:6109	
Номер точки	Координаты, м		Описание записи на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477467.37	2214848.83	Записи отсутствуют	0.1
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.89	Записи отсутствуют	0.1
23	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477434.93	2214848.64	Записи отсутствуют	0.1
24	477434.93	2214848.64	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
Секция в части земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:
21.01.2021 № 99/2021/371121713				
Кадстровый номер:			50:15:004002:6109	
Секция в части зарегистрированных точек границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части 2				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание записи на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477453.99	2214830.43	Записи отсутствуют	0.1
5	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449.36	2214838.78	Записи отсутствуют	0.1
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.91	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.91	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.91	2214842.87	Записи отсутствуют	0.1
7	477447.91	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	Записи 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
Смежными частями земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/071/021/03				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
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	Записей нет	0.1
9	477435.48	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	Записей нет	0.1
10	477434.68	2214843.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214843.86	Записей нет	0.1
11	477434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434.04	2214848.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434.04	2214848.63	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	Записей нет	0.1

Государственный регистратор		ФЧНС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежными частями земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/071/021/03				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477435.29	2214845.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477435.63	2214843.31	данные отсутствуют	0.1
14	477435.63	2214843.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477435.63	2214843.31	Записей нет	0.1
14	477435.63	2214843.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477435.91	2214845.65	данные отсутствуют	0.1
15	477435.91	2214845.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477435.91	2214845.65	Записей нет	0.1
15	477435.91	2214845.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477436.04	2214844.56	данные отсутствуют	0.1
16	477436.04	2214844.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477436.04	2214844.56	Записей нет	0.1
16	477436.04	2214844.56	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	Записей нет	0.1
17	477444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФЧНС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Риски 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03					
Кадастровый номер:			59:15:004002:6109		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м	
1	2	3			4
18	473445.96	2214864.87	данные отсутствуют	0.1	
18	473445.96	2214864.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	473445.96	2214864.87	записей нет	0.1	
18	473445.96	2214864.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473437.02	2214861.85	записей нет	0.1	
19	473437.02	2214861.85	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	записей нет	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	записей нет	0.1	
21	473446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	473467.37	2214848.83	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ФНС ЕТРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

Риски 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03					
Кадастровый номер:			59:15:004002:6109		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м	
1	2	3			4
22	473467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	473467.37	2214848.83	записей нет	0.1	
22	473467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	473467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	473467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	473467.91	2214847.85	записей нет	0.1	
23	473467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	473434.93	2214848.84	записей нет	0.1	
24	473434.93	2214848.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФНС ЕТРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок					
<small>Объект недвижимости</small>					
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2021 № 99/2011/071121713					
Кадастровый номер			50:15:0040302:6109		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части 2					
Система координат: МСК-73					
Дата №:					
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	
5	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	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	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	0.1	
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	477449.36	2214838.78	Закрепление отсутствует	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	Закрепление отсутствует	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	Закрепление отсутствует	0.1	
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		
М.П.					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок					
<small>Объект недвижимости</small>					
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		
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	Закрепление 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	Закрепление отсутствует	0.1	
10	477434.68	2214843.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	477434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	477434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	477434.25	2214843.86	Закрепление отсутствует	0.1	
11	477434.25	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	Закрепление отсутствует	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		
М.П.					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Риски 4.2

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03				
Кадастровый номер:			50:15:004002:6109	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	2	3		
13	475435.29	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	Записи отсутствуют	0.1
14	475435.63	2214845.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	475435.91	2214845.09	данные отсутствуют	0.1
15	475435.91	2214845.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	475435.91	2214845.09	Записи отсутствуют	0.1
15	475435.91	2214845.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	475436.04	2214844.96	данные отсутствуют	0.1
16	475436.04	2214844.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	475436.04	2214844.96	Записи отсутствуют	0.1
16	475436.04	2214844.96	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	Записи отсутствуют	0.1
17	475444.32	2214844.87	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 в части земельного участка

Риски 4.2

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03				
Кадастровый номер:			50:15:004002:6109	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	2	3		
18	475445.96	2214844.87	данные отсутствуют	0.1
18	475445.96	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	475445.96	2214844.87	Записи отсутствуют	0.1
18	475445.96	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	475437.02	2214861.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	475437.02	2214861.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	475437.02	2214861.83	Записи отсутствуют	0.1
19	475437.02	2214861.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	475444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	475444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	475444.93	2214892.86	Записи отсутствуют	0.1
20	475444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	475446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1
21	475446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	475446.92	2214887.7	Записи отсутствуют	0.1
21	475446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	475467.37	2214848.83	данные отсутствуют	0.1
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

Риски 4.2

Земельный участок				
№ участка недвижимости				
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:
21.01.2021 № 99/2021/27121783				
Кадастровый номер:			50:15:004002:6109	
Номер точки	Координаты, м		Описание записи в местной базе данных	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	X	Y		
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477467.37	2214848.83	Записи отсутствуют	0.1
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.89	Записи отсутствуют	0.1
23	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477434.93	2214848.84	Записи отсутствуют	0.1
24	477434.93	2214848.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации недвижимости

Риски 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 данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
№ участка недвижимости	
Лист №	Риски 1
21.01.2021 № 99/2021/27162483	
Кадастровый номер:	
50:15:004002:6107	
Номер кадастрового квартала:	50:15:004002
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Риски присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/015-50/015/05/2017-2888
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:	50:15:0000000.140332, 50:15:004002:45
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	

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

Рисунок 1

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

Земельный участок		
<small>гос. кадастровый номер участка</small>		
Лист № _____ Раздел 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
21.01.2021 № 99/2021/071604180		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:15:004002:6107
Кадастровая зона:	Земельный пункт	
Вид разрешенного использования:	Для иных видов жилой застройки	
Сведения о кадастровом инженере:	Александр Федор 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 расположен 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, памятник природы, заказника, заповедника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждено 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		
<small>гос. кадастровый номер участка</small>		
Лист № _____ Раздел 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
21.01.2021 № 99/2021/071604180		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:15:004002:6107
Местный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления изъятия земельного участка для государственных нужд или земельного участка для государственных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка (или) распоряжением 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 местонахождении 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) 50:15:004000:149551, 50:15:004002:6102, 50:15:004002:6109. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные/возвращены/использованы». Право собственности, образования объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с описанного разрешения использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Манджеш Марья 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

Земельный участок	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № _____	Результат 2
Всего листов результата 2: _____	Всего результатов: _____
Всего листов выписки: _____	
21.01.2021 № 99/2021/071624/03	
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:	Довольствие управление
дата государственной регистрации:	13.03.2017
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. объект недвижимости:	
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "Регард Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784157
3.1.2. объект недвижимости:	
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение:	Транша доверительного управления ПИФФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
3.2. объект недвижимости:	
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение:	Архив (в том числе, субархив)
основание государственной регистрации:	23.03.2017
вид:	50:15:0040302:45-50/015/2017-2
3.1.2. объект недвижимости:	
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение:	с 09.03.2017 по 09.03.2022
основание государственной регистрации:	ООО "СЗ "Транс-Строй", ИНН: 5044094802
основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №438 от 22.11.2016
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Долевые и судебные иски: право требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о взыскании ренты об ипотечный объект 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 привлеченных, 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	
подпись: _____	подпись: _____
подпись: _____	подпись: _____
МП	

Рисунок 1

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

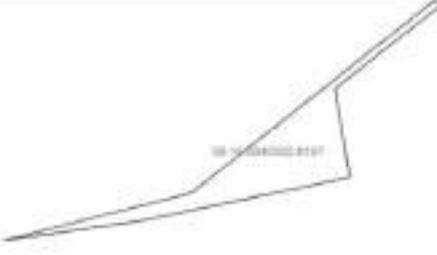
Земельный участок			
<small>(наименование территории)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
21.01.2021	№ 99/2021/271634.003		
Кадастровый номер:		58-15/0040302-6107	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		МП	

Рисунок 1.2

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

Земельный участок				
<small>(наименование территории)</small>				
Лист №	Раздела 1.2		Всего листов раздела 1.2:	Всего разделов:
21.01.2021	№ 99/2021/271634.003			
Кадастровый номер:		58-15/0040302-6107		
Сведения о характере точек 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	477456.61	2214866.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477462.77	2214866.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477467.38	2214980.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477392.58	2215137.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477388.67	2215146.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477374.88	2215075.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477492.76	2215086.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477477.6	2215082.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477448.17	2214947.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477442.67	2214902.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		
МП				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Лист 4

Земельный участок			
<small>№ 01-000/000/000/000/000</small>			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
21.01.2021	№ 99/2021/071034.003		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107	
План (схематич. схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6107/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Лист 4

Земельный участок			
<small>№ 01-000/000/000/000/000</small>			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
21.01.2021	№ 99/2021/071034.003		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107	
План (схематич. схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6107/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
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 (схематич. схема) 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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
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 (схематич. схема) 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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Лист 4.1

Земельный участок		
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>		
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1:
21.01.2021 № 99/2021/071034.003		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или образования объекта недвижимости
1	186	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.13.2.30, Постановлением Правительства Российской Федерации №169 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. № 169 от 24.02.2009
1	186	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации №169 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. № 169 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.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/071034.003				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107		
Сведения о зарегистрированных границах части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированных точек границах части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	477462.81	2215010.0	данные отсутствуют	0.1
11	477462.81	2215010.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477462.81	2215010.0	Закрепление отсутствует	0.1
11	477462.81	2215010.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.81	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.81	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.81	2215006.76	Закрепление отсутствует	0.1
12	477461.81	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	Закрепление 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	Закрепление отсутствует	0.1
14	477470.89	2215045.29	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
Смежными частями земельного участка

Рисунок 4.2

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
21.01.2021 № 59/2021/371034.8/3				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6107	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
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	Записей нет	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	Записей нет	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	Записей нет	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	Записей нет	0.1
18	477476.61	2215062.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477472.01	2215044.73	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежными частями земельного участка

Рисунок 4.2

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
21.01.2021 № 59/2021/371034.8/3				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6107	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
19	477472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477472.01	2215044.73	Записей нет	0.1
19	477472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477467.5	2215029.59	данные отсутствуют	0.1
20	477467.5	2215029.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477467.5	2215029.59	Записей нет	0.1
20	477467.5	2215029.59	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	Записей нет	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	Записей нет	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 ЕИРН	
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	№ 99/2021/371034.003				
Кадстровый 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	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
23	477442.29	2214899.74	Закрепление 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	Закрепление отсутствует	0.1	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			ИЛЕНА	ИВАНОВА, ФАБИАН	
М.П.					

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	№ 99/2021/371034.003				
Кадстровый номер			50:15:0040302:6107		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 1					
Система координат: МСК-73					
Дата №					
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	
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	0.1	
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	477462.61	2215010.6	Закрепление 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	Закрепление 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	Закрепление 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	Закрепление отсутствует	0.1	
14	477470.99	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			ИЛЕНА	ИВАНОВА, ФАБИАН	
М.П.					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Рисунок 4.2

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/271034.03					
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	
	X	Y			
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	Записей нет	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	Записей нет	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	Записей нет	0.1	
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	473475.61	2215062.95	данные отсутствуют	0.1	
18	473475.61	2215062.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	473475.61	2215062.95	Записей нет	0.1	
18	473475.61	2215062.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Рисунок 4.2

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/271034.03					
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	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473472.01	2215044.73	Записей нет	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	Записей нет	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	Записей нет	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	Записей нет	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				
(наименование)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/371034.003			
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
	X	Y		
1	2	3	4	5
23	477442.29	2214899.74	Записей нет	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	Записей нет	0.1
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФНС ЕЭЭН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 4.2

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

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/371034.003			
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	Записей нет	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	Записей нет	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	Записей нет	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	Записей нет	0.1
14	477470.89	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФНС ЕЭЭН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Риски 4.2

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/37103483					
Кадастровый номер:			59:15:004002:6107		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м	
1	2	3			5
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	0.1	
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	473474.66	2215063.42	записей нет	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	записей нет	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	записей нет	0.1	
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	473476.61	2215062.95	данные отсутствуют	0.1	
18	473476.61	2215062.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	473476.61	2215062.95	записей нет	0.1	
18	473476.61	2215062.95	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
Смежная часть земельного участка

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/37103483					
Кадастровый номер:			59:15:004002:6107		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м	
1	2	3			5
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473472.01	2215044.73	записей нет	0.1	
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477467.5	2215029.59	данные отсутствуют	0.1	
20	477467.5	2215029.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477467.5	2215029.59	записей нет	0.1	
20	477467.5	2215029.59	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	записей нет	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	записей нет	0.1	
22	473436.88	2214862.12	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
Смежными частями земельного участка

Земельный участок			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/37103480			
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
	X	Y		
1	2	3	4	5
23	477442.29	2214899.74	Записей 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	Записей 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
Смежными частями земельного участка

Земельный участок			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/37103480			
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 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	2219010.6	данные отсутствуют	0.1
11	477462.61	2219010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477462.61	2219010.6	Записей отсутствуют	0.1
11	477462.61	2219010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2219006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2219006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2219006.76	Записей отсутствуют	0.1
12	477461.61	2219006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2219041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2219041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2219041.27	Записей отсутствуют	0.1
13	477468.86	2219041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.89	2219045.39	данные отсутствуют	0.1
14	477470.89	2219045.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.89	2219045.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.89	2219045.39	Записей отсутствуют	0.1
14	477470.89	2219045.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Рисунок 4.2

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/37103483					
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6107		
Пояср точка	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат контрольных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			4
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	завершение отсутствует	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	завершение отсутствует	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	завершение отсутствует	0.1	
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	473476.61	2215062.95	данные отсутствуют	0.1	
18	473476.61	2215062.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	473476.61	2215062.95	завершение отсутствует	0.1	
18	473476.61	2215062.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Рисунок 4.2

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/37103483					
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6107		
Пояср точка	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат контрольных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			4
1	2	3	4	5	
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473472.01	2215044.73	завершение отсутствует	0.1	
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477467.5	2215029.59	данные отсутствуют	0.1	
20	477467.5	2215029.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477467.5	2215029.59	завершение отсутствует	0.1	
20	477467.5	2215029.59	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	завершение отсутствует	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	завершение отсутствует	0.1	
22	473436.88	2214862.12	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					

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
часть объекта недвижимости					
Лист №	Раздел	Всего листов раздела		Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 99/2021/371034303				
Кадастровый номер				50:15:0040302:6107	
Номер точки	Координаты, м		Описание записи о части на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
23	477442.29	2214899.74	Запись о части 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 о части отсутствует	0.1	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:					ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия

МП.

ФГИС ЕГРН

федеральное информационное агентство недвижимости России

Рисунок 4.1

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

По состоянию на запрос от 21.01.2021 г., полученный на рассмотрение 21.01.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
часть объекта недвижимости	
Лист №	Раздел
21.01.2021	№ 99/2021/371034303
Кадастровый номер	
50:15:0040302:6106	
Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Рис: присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/15-50/015/005/2017-2889
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Целевая:	7162 +/- 30 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	51412488.62
Кадастровые номера смежных земельных участков 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 хозяйственного комплекса:	
Государственный регистратор:	
полное наименование должности	
подпись	
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

МП.

Лист 1

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

Земельный участок		
<small>Объект недвижимости</small>		
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
21.01.2021 № 99/2021/371024521		Всего листов выписки _____
Кадстровый номер:		50:15:0040302:6106
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Для иных видов жилищной застройки	
Сведения о кадастровом инженере:	Астахов Федор Иванович №77-11-771	
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьего угодья, заказника, заповедника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
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		
<small>Объект недвижимости</small>		
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
21.01.2021 № 99/2021/371024521		Всего листов выписки _____
Кадстровый номер:		50:15:0040302:6106
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в совокупности с земельным участком в пользование или аренду земельного участка государственной власти или органов местного самоуправления, либо в государственной или муниципальной собственности земельного участка для осуществления жилищного дома социального использования или жилищного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или доли земельного участка образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и местонахождении 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 (кадастровым номером) 50:15:000000:149351, 50:15:0040302:6102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные после видительского акта». Право (отраженное в акте, образующие объект 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.	
Подушная выписка:	Манджиева Мария Александровна	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

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

Земельный участок			
<small>код объекта недвижимости</small>			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
21.01.2021	№ 99/2021/271024521		
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. Доляная собственность, № 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 от 14.03.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Договорное управление		
дата государственной регистрации:	13.03.2017		
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6106-50/015/2017-3		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение:	с 07.02.2014 по 30.11.2025		
3.1.1. объект недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Общество с ограниченной ответственностью Ураковская компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153		
дата государственной регистрации:	Транса, дочернего юридического лица Ураковская компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153		
номер государственной регистрации:	28.10.2011		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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 05.01.2022		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	ООО "СЗ "Триумф Стрим", ИНН: 5044094862		
дата государственной регистрации:	"Договор аренды" №478 от 22.11.2016		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Ипотечные и суддебные ипотечные права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о залогах в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Право регистрации и сведения о наличии государственных, не рассмотренных таковыми в процессе государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничение прав или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об указании государственной регистрации сделок, права, ограничивающих право без необходимости 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		ФНС ЕПН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 3

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

Земельный участок			
<small>(наименование территории)</small>			
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		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		МП	

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
<small>(наименование территории)</small>				
Лист №	Раздела 1.2	Всего листов раздела 1.2:	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.01.2021 № 99/2021/371624521				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6106		
Сведения о характере точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание характера точки границы	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477918.56	2215768.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477948.48	2215818.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477932.58	2215841.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477931.8	2215841.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477739.12	2215768.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477760.9	2215674.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477764.37	2215677.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477819.21	2215721.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477872.82	2215765.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	
		МП		

ФГИС ЕГРН

Федеральный информационный ресурс государственного кадастра 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 №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов
20.01.2021	№ 99/20/11/379866526		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6104	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0040302	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.07.2017	
Район: кадастровый государственный учетный номер:		Условный номер: 30-50/11.5-90/11.5/005/2017-2890	
Адрес:		Московская область, с. Босковица	
Площадь:		1316 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		10956625,72	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:15:0040302:2209	
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	
		ИНИЦИАЛ 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 №	Раздел №
20.01.2021	№ 99/20/11/379866526
Кадастровый номер:	
50:15:0040302:6104	
Кадастровая зона:	Земельно-наземных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения объектов газоснабжения
Сведения о кадастровом номере:	Агалица Федор Иванович №77-11-179
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, памятника природы, заказника, заповедника:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проектная документация:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	ИНИЦИАЛ ФАМИЛИЯ

МП.

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____	Результат 1
Всего листов раздела 1: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
20.01.2021 № 99/2021/27866958	
Кадстровый номер: 50:15:0040302:6104	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления кадастровых сведений в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии 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 звена об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельным участком) с кадастровым номером (объекта недвижимости) 50:15:0000000:140351, 50:15:0040302:6102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные недвижимости/земельных». 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:	Миславский Мария Александровна
Государственный регистратор:	ФНС ИТН
полное наименование должности:	подпись:
	М.П.
	подпись, фамилия:

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____	Результат 2
Всего листов раздела 2: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
20.01.2021 № 99/2021/27866958	
Кадстровый номер: 50:15:0040302:6104	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 50:15:0040302:6104-50/015/2017-7 от 14.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
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
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Транс-Строй", ИНН: 5044694802
3. основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №478 от 22.11.2016
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	11.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6104-50/015/2017-1
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.02.2014 по 30.11.2025
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	"Управление доверительного управления ИФФФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Довольные и судебные акты право требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о регистрации в отозванных зарегистрированных правах:	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. Правоустанавливающие и сведения о наличии государственной регистрации права (договор, предписание права), ограничение прав или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют

10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимости в силу закона отчуждения третьему лицу, юрлица;	данные отсутствуют
11. Сведения о наличии возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	Ф.И.О. регистратора

МП

Листа 3

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

Земельный участок			
<small>код объекта недвижимости</small>			
Лист №	Выписка №	Всего листов выписки	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99/2021/17866938		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6104	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения		
Государственный регистратор		Ф.И.О. регистратора	
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия	

МП

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

Рисунок 1.2

Земельный участок				
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>				
Лист №	Раздел 1.2	Всего листов раздела 1.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/37866538				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6104		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей на участке	Средняя квадратическая погрешность (средняя квадратическая погрешность точек привязки земельного участка, м)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477648.48	2215818.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477692.76	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	477957.01	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

Федеральное агентство кадастровой службы Росреестра Мин.экономразвития РоссииВыписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Рисунок 1

По состоянию на запрос от 19.01.2021 г., поступающего на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>	
Лист №	Раздел 1
Всего листов раздела 1:	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
20.01.2021 № 99/2021/37866538	
Кадастровый номер:	
50:15:0040302:6102	
Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Риски присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/015-50/015/005/2017-2891
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 образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как участника его капитала	
Государственный регистратор:	
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		
<small>Объект недвижимости</small>		
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 93/2021/27885456		Всего листов выписки: _____
Кадестровый номер: _____		50:15:0040302:6102
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Для размещения жилой застройки	
Сведения о кадастровом инженере:	Асташик Федор Иванович №77-11-771	
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, охотничьего угодья, заказника, заповедника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного каденра:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
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		
<small>Объект недвижимости</small>		
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 93/2021/27885456		Всего листов выписки: _____
Кадестровый номер: _____		50:15:0040302:6102
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусмотренного, предоставляемого в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления изъятию государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственной или муниципальной нужды:	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 споры и местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:13:0030001:149331. Подквотком данного 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 виде разрешенного использования имеют статус «Актуальные» не действительны. Право отграничения права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с иными разрешениями исключены отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Милославин Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

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

Земельный участок		Сведения об объекте недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
20.01.2021	№ 99/2021/ЛТ883450		Всего листов выписки:
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 "СЭ "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 "Ураковская компания "Резерв Эксперт Менеджмент", ИНН: 7718784153		
основание государственной регистрации:	"Протокол доверительного управления ИИИФ "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 наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об истребовании объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоустановки и сведения о наличии государственных, не рассмотренных таковыми в процессе государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об указании государственной регистрации сделок, право, ограничивающих право 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 ЕИРН	
подпись		подпись	
подпись		подпись	

МП

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

Земельный участок				
<small>См. объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/278853450			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

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

Земельный участок				
<small>См. объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/278853450			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		

Сведения о характере точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание характера неопределенности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3		
1	478692.81	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	2215878.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478073.6	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	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/37883456				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6102	

Сводные характеристики точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность отсрочки координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478064.5	2215823.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478059.85	2215813.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477944.44	2215549.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477876.25	2215793.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477867.75	2215175.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477888.6	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	2215303.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477816.29	2215286.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477804.56	2215279.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477793.83	2215253.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477713.67	2215158.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
МП		

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/37883456				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6102	

Сводные характеристики точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность отсрочки 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	2215026.66	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	478057.56	2215768.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
МП		

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Земельный участок			
<small>Смежная часть земельного участка</small>			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов:
20.01.2021	№ 99/2021/278853450		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102	
План (схематич. схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6102/1	
			
Максимальные данные существуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
МП		подпись, фамилия	

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Земельный участок			
<small>Смежная часть земельного участка</small>			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов:
20.01.2021	№ 99/2021/278853450		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102	
План (схематич. схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6102/1	
			
Максимальные данные существуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
МП		подпись, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сосединая часть земельного участка

Лист 4

Земельный участок				
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/378853456			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		

План (схематичная часть) 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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сосединая часть земельного участка

Лист 4

Земельный участок				
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/378853456			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		

План (схематичная часть) 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				
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/378853456			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		

План (схематичная часть) земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6102/3		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/378853456			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		

План (схематичная часть) земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6102/3		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Лист 4.1

Земельный участок		
(наименование)		
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1:
20.01.2021 № 99/2021/078853450		
Кадастровый номер	50:15:0040302:6102	
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	734	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.36, Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления ограничений для объектов электросетевого хозяйства в особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" вместе с "Правилами установления № 160 от 24.02.2009
1	734	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 хозяйства в особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" вместе с "Правилами установления № 160 от 24.02.2009, срок действия: 01.03.2017
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, 50.00.2.1159, Соглашением о государственной регистрации права № 50-50-08403/2008-238 от 04.12.2008
3	834	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Соглашением о государственной регистрации права № 50-50-08403/2008-238 от 04.12.2008, срок действия: 05.07.2018
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
МП.		

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/078853450				
Кадастровый номер	50:15:0040302:6102			
Сведения об характере, точной границе части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-91, зона 2				
Дата №				
Номер точки	Координаты, м		Описание определения 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	Запрещено отсутствует	0,1
10	477881,88	2215755,67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927,93	2215786,86	Запрещено отсутствует	0,1
11	477927,93	2215786,86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987,41	2215826,56	Запрещено отсутствует	0,1
12	477987,41	2215826,56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477995,72	2215830,99	Запрещено отсутствует	0,1
13	477995,72	2215830,99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004,75	2215833,63	Запрещено отсутствует	0,1
14	478004,75	2215833,63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014,12	2215834,36	Запрещено отсутствует	0,1
15	478014,12	2215834,36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023,45	2215833,14	Запрещено 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
Смежными частями земельного участка

Рис. 4.2

Земельный участок					
(наименование участка)					
Лист №	Рис. 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
28.01.2021 № 59/2021/334853489					
Кадастровый номер			59:15:004000:6100		
Порядк. номер	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
1	2	3			4
40	473485.63	2214817.26	Запись отсутствует	0.1	
40	473485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	473473.61	2214799.97	Запись отсутствует	0.1	
41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	473483.99	2214830.43	Запись отсутствует	0.1	
42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
43	473467.91	2214847.89	Запись отсутствует	0.1	
43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
44	473881.26	2213734.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
44	473881.26	2213734.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежными частями земельного участка

Рис. 4.2

Земельный участок					
(наименование участка)					
Лист №	Рис. 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
28.01.2021 № 59/2021/334853489					
Кадастровый номер			59:15:004000:6100		
Порядк. номер	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
1	2	3			4
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
46	478014.15	2215850.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
46	478014.15	2215850.88	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			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:		58-15/0040302-6102		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
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
10	477881.88	2215755.67	Записей нет	0.1
10	477881.88	2215755.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.93	2215786.86	Записей нет	0.1
11	477927.93	2215786.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.43	2215826.56	Записей нет	0.1
12	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477995.72	2215830.99	Записей нет	0.1
13	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.75	2215833.63	Записей нет	0.1
14	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.32	2215834.36	Записей нет	0.1
15	478014.32	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023.45	2215833.14	Записей нет	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		подпись, 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:		58-15/0040302-6102		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
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
40	477485.63	2214817.26	Записей нет	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	Записей нет	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	Записей нет	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	Записей нет	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		подпись, фамилия
МП				

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок			
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 99/2021/378853480			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер		50:15:0040302:6102	

Номер точки	Координаты, м		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	477950.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215850.08	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	478035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215852.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215852.85	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 в части земельного участка

Земельный участок			
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 99/2021/378853480			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер		50:15:0040302:6102	

Сведения о зарегистрированных точках границей части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Дата №				
Номер точки	Координаты, м		Описание маркера 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	Запрещено отсутствием	0.1
10	477881.88	2215755.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.93	2215780.06	Запрещено отсутствием	0.1
11	477927.93	2215780.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.41	2215820.56	Запрещено отсутствием	0.1
12	477987.41	2215820.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477905.72	2215830.99	Запрещено отсутствием	0.1
13	477905.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.75	2215833.63	Запрещено отсутствием	0.1
14	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.32	2215834.36	Запрещено отсутствием	0.1
15	478014.32	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023.45	2215833.14	Запрещено отсутствием	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	

Риски 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
28.01.2021 № 59/2021/370853480					
Кадстровый номер:			59:15:004002:6100		
Позиция полюс	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	
-40	473485.63	2214817.26	данные отсутствуют	0.1	
-40	473485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	0.1	
-41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	0.1	
-42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	0.1	
-43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-44	473881.26	2213754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-44	473881.26	2213754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-45	473930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФНС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
МП			

Риски 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
28.01.2021 № 59/2021/370853480					
Кадстровый номер:			59:15:004002:6100		
Позиция полюс	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	
-45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-46	478014.15	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-46	478014.15	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-47	478013.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-47	478013.47	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	478033.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-49	478033.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-50	478024.5	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-50	478024.5	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФНС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
МП			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежными частями земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок					
<small>Объект недвижимости</small>					
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/37883458					
Кадастровый номер			58:15:0040302:6102		
Смежные характерные точки границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 2					
Система координат: СК3-73					
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	Закрепление отсутствует	0.1	
10	477881.88	2215755.67	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	2215835.63	Закрепление отсутствует	0.1	
14	478004.75	2215835.63	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 ЕИРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		
МП					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежными частями земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок					
<small>Объект недвижимости</small>					
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/37883458					
Кадастровый номер			58:15:0040302:6102		
Смежные характерные точки границы части (частей) земельного участка					
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	
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	2214850.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	477483.99	2214850.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	477483.99	2214850.43	Закрепление отсутствует	0.1	
42	477483.99	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	477920.8	2215780.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		
МП					

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок			
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
20.01.2021 №	99/2021/378853489		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер	50:15:0040302:6102		

Номер точки	Координаты, м		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	477950.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478013.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478013.47	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	478035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215852.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215852.85	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 в части земельного участка

Земельный участок			
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
20.01.2021 №	99/2021/378853489		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер	50:15:0040302:6102		

Сведения о зарегистрированных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Дата №				
Номер точки	Координаты, м		Описание маркера 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	Запрещено отсутствием	0.1
10	477881.88	2215755.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.93	2215780.06	Запрещено отсутствием	0.1
11	477927.93	2215780.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.41	2215820.56	Запрещено отсутствием	0.1
12	477987.41	2215820.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477905.72	2215830.99	Запрещено отсутствием	0.1
13	477905.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.75	2215833.63	Запрещено отсутствием	0.1
14	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.32	2215834.36	Запрещено отсутствием	0.1
15	478014.32	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023.45	2215833.14	Запрещено отсутствием	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 в части земельного участка

Риски 4.2

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
28.01.2021 № 59/2021/370853480					
Кадастровый номер:			59:15:004002:6102		
Позиция полюс	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
-40	473485.63	2214817.26	данные отсутствуют	0.1	
-40	473485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	0.1	
-41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	0.1	
-42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	0.1	
-43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-44	473881.26	2213754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-44	473881.26	2213754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-45	473930.8	2215700.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Риски 4.2

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
28.01.2021 № 59/2021/370853480					
Кадастровый номер:			59:15:004002:6102		
Позиция полюс	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
-45	473930.8	2215700.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-46	478014.15	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-46	478014.15	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-47	478013.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-47	478013.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-48	478043.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-48	478043.54	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	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-50	478024.5	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
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 №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2: _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
20.01.2021 № 99/2021/378853450					
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 записанное 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	Записанные отсутствуют	0.1	
10	477881.88	2215755.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	477927.92	2215786.06	Записанные отсутствуют	0.1	
11	477927.92	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	477987.43	2215826.56	Записанные отсутствуют	0.1	
12	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	477995.72	2215830.99	Записанные отсутствуют	0.1	
13	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	478004.75	2215833.63	Записанные отсутствуют	0.1	
14	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	478014.32	2215834.36	Записанные отсутствуют	0.1	
15	478014.32	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	478023.43	2215833.14	Записанные отсутствуют	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			ФГИС 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 №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2: _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
20.01.2021 № 99/2021/378853450					
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6102		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: _____					
Система координат: МСК-73					
Зона № _____					
Номер точки	Координаты, м		Описание записанное 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	Записанные 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	Записанные 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	Записанные 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	Записанные отсутствуют	0.1	
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
44	477881.20	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
44	477881.20	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
45	477930.8	2215790.77	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
Смежными частями земельного участка

Земельный участок			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Риски № 4.2	Всего листов рисков 4.2 :	Всего рисков: _____
20:01:2021 № 50/2021/370853480		Всего листов выписок: _____	
Кадастровый номер		50:15:0040302:6102	

Номер точки	Координаты, м		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215850.08	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	478035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478035.78	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.

Договор аренды №438

ПОЛУЧЕНО

21 MAR 2017

Московская область,
г. Балашиха

И.И. Иосиф 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 Давышной 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 *«21» марта* 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:

$N * K * k / 12 * 1,03 * 1,18$, в том числе НДС 18%, где

N – 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.

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. ЗИИФ
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 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 3010181040000000225,
БИК 044525225

Представитель по доверенности

И.А. Калкаманова/

И.П.

Генеральный директор

Арсланов Р.З./

И.П.



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 Калкмановой Линыры Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдиной 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», 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»

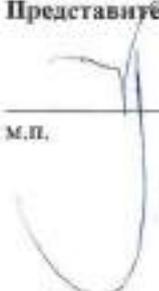
Место нахождения: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4
ИНН 7707620354 КПП 775001001
р/с 40701810092000540428
в Банке ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

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. Кадкамаева /
м.п.



Генеральный директор


/Арсланов Р.З./
м.п.



Протокол
в Стрел
Сидель, Майя
г. Москва

Исполнитель
Иванов И.И.

Исполнитель
Иванов И.И.



**Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.**

ПОЛУЧЕНО

06 ИЮН 2017

Московская область,
г. Балашиха

«06» июня 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 Линыры Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 06.12.2016 года Еддокимовой 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: земля 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 истребованию 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:

$N * K * k / 12 * 1,03 * 1,18$, в том числе НДС 18%, где

N – 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. Калкманова/



Генеральный директор
А.Иванов Р.З./



**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 взысканию Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год, увеличенная на 20 % (Двадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

$N * K * k / 12 * 1,2$, в том числе НДС 20%, где

N – 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.».

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. ЗИИФ
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 4070181060000001980
в Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Генеральный директор



/Д. Марусьяк/

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 3010181040000000225, БИК 044525225
Генеральный директор
Управляющей организации –
ООО «УК «Эффективные Инвестиции»



/С.В. Нюхалов/

Получено 15.12.2020

Удостоверение Федеральной службы государственной статистики в сфере государственной регистрации объектов недвижимости

ДОКЛАД СЕРВИСА

Промышленности и торговли **СОУЩЕСТВИЯ**

Дата регистрации: 08.12.20

Номер государственной регистрации: 50:16:0016502.6098-50/11/2020-3

Государственный регистрационный номер: И.А. НОНИКОВА





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

16.01.2020 № 07-00174/20
на № 6/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

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 (создана 4 июля 2007 года № 0902)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" (лицензия на профессиональную
переподготовку 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, дата, номер и серия выданной лицензии образовательного учреждения)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

*Исполнительный
директор НП АРМО*
Должность, удостоверяющего лица

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»

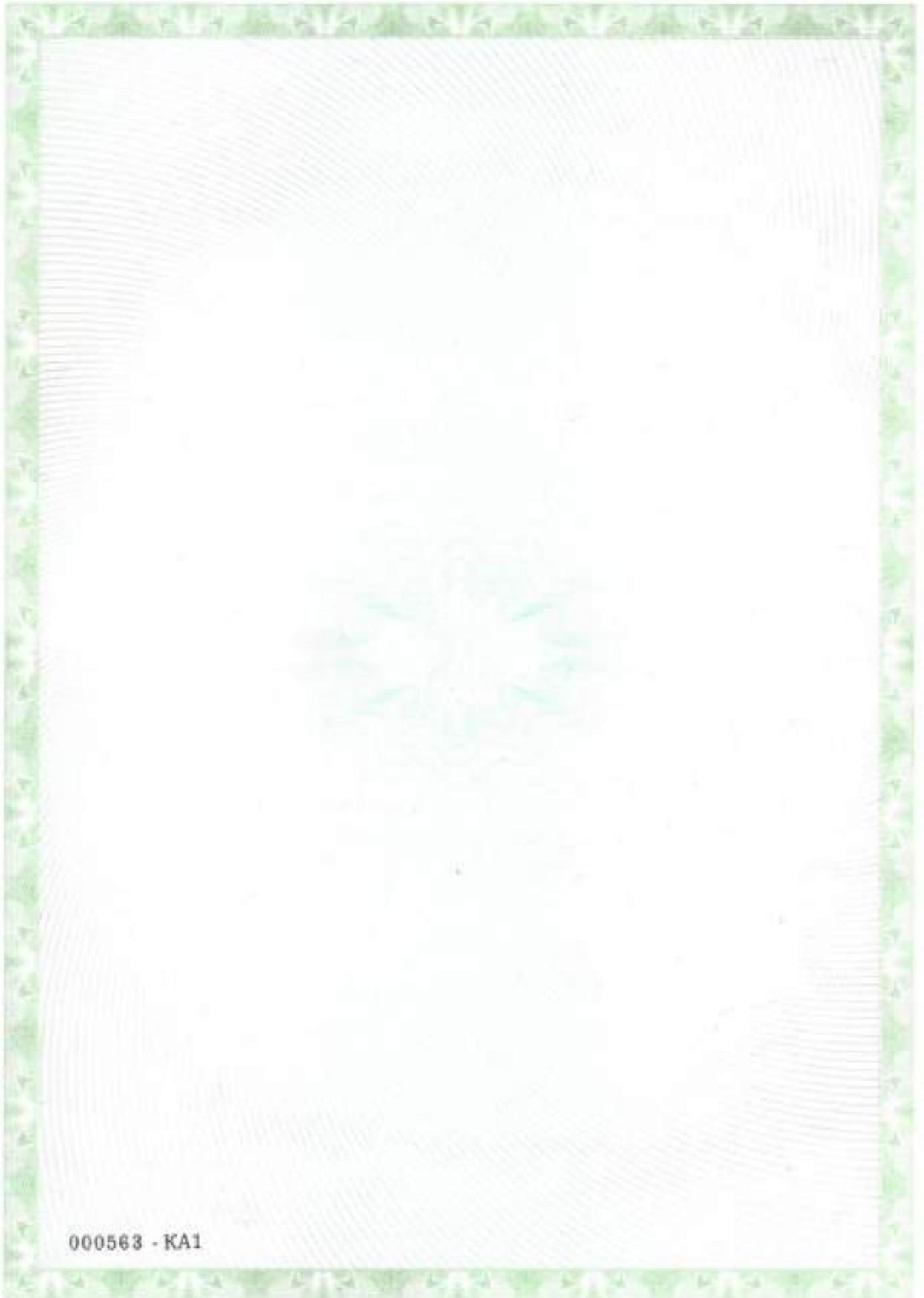
от « 25 » января 20 18 г. № 43

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.





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 устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования обязательности оценщика», утвержденных Протоколом 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 г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужиков 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, в том 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: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причиняет ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло и отозван договор на оценку, действие которых вступило в силу вступлением 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, установленного 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 неплате (безоплатной уплате) страховой премии и установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 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

	<p>настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение производится в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>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;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Взаимные обязанности	<p>8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются сложившимися Правилами страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформляется О.И.Епиновой.</p>
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщика», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Выдающий отдел продаж
 Департамента
 страхования ответственности и складского/транспортных рисков
 Д.И.Пастухов
 М.П.
 На основании Договора № АЭ.02.15/100/20 с от 01.06.2020 г.





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧЕННОГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных 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.energyguarant.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 г. Москва» к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141990, 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, заключенного 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, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в статье 4 Закона) установленный наступивший в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 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 использования итоговой отчетности равночтовой 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 причиной страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после наступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются 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 нача-

	лось 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 исчисляется 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 повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для квалификации произошедшего вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на протяжении 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 расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь, Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Влашиной.
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страховании ответственности и сельскохозяйственных рисков



И.И. Плехов
На основании Договора № 02-15/100/20 с датой 01.06.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
236 (Двести тридцать шесть) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко