

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-168

от 19 октября 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:	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	19 октября 2021 г.
Дата составления отчета:	19 октября 2021 г.

Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	9
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	10
1.7. Основные факты и выводы.....	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	23
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	23
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	24
3.1. Общие положения	24
3.2. Анализ рынка недвижимости	24
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	24
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	35
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	37
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	39
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	50
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	50
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	52
5.1. Общие положения	52
5.2. Общие понятия оценки	52
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	52
5.4. Выбор подходов и методов оценки	60
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	61
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	61
6.1.1 Общие положения	61
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж.....	61
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	73
6.3. Согласование результатов оценки	73
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	74
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	75
ПРИЛОЖЕНИЯ	

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

«19» октября 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 168 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 594 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:50 (доля в праве 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 001 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:51 (доля в праве 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 524 +/- 8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0080703:162;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 4 938 +/- 24 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:170;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 5 039 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:172.

Оценка проведена по состоянию на 19 октября 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 застрахована САО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться 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:

37 883 000

(Тридцать семь миллионов восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0080703:50	6 594,00	10 590 000
2	50:15:0080703:51	6 001,00	9 824 000
3	50:15:0080703:162	524 +/- 8	529 000
4	50:15:0080703:170	4 938 +/- 24	8 404 000
5	50:15:0080703:172	5 039 +/- 25	8 536 000

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

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

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

Состав оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Состав оцениваемых объектов недвижимости

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики). Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

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

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от

ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **19 октября 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **19 октября 2021 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

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

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

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

от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

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

Применяемые стандарты.

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

Учитывая вид объектов оценки и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 200005-035-000171, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 30.11.2020 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.
Саморегулируемая организация оценщиков	Булавка Валерий Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Булавка Валерий Михайлович Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R2196, выдан 13.05.2021 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2021 г. по 23.05.2022 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 168 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
Дата составления отчета	19 октября 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-168

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 594 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:50 (доля в праве 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 001 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:51 (доля в праве 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 524 +/- 8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0080703:162;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 4 938 +/- 24 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:170;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 5 039 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:172.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0080703:50	6 594,00	не применяется	10 590 000	не использовался	10 590 000
50:15:0080703:51	6 001,00	не применяется	9 824 000	не использовался	9 824 000
50:15:0080703:162	524 +/- 8	не применяется	529 000	не использовался	529 000
50:15:0080703:170	4 938 +/- 24	не применяется	8 404 000	не использовался	8 404 000
50:15:0080703:172	5 039 +/- 25	не применяется	8 536 000	не использовался	8 536 000
Итого:					37 883 000

* - 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

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	представлены в Приложении 2 к настоящему отчету	копии

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 2), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации 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,

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

которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация,

генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0080703:50	нет данных
50:15:0080703:51	нет данных
50:15:0080703:162	нет данных
50:15:0080703:170	нет данных
50:15:0080703:172	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 2.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

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

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

2. Фотографии объекта оценки.

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. 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 (областной центр – ТЗ № 1; населенные пункты в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4; прочие населенные пункты – ТЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 15 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города (культурный и исторический центр. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны) – ТЗ № 1; центр деловой активности (зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Данных зон может быть несколько внутри одного административного района) – ТЗ № 2; зоны автомагистралей (земли вдоль крупных

транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений) – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома (так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов) – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка (районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры) – ТЗ № 5; окраины города, промзоны (зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения). Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города) – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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

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

Оцениваемые земельные участки входят в состав Технопарка (индустриального парка) «Пуршево». Цель технопарка «Пуршево» дать возможность компаниям уверенно развивать собственный бизнес на собственных земельных для строительства производственных, складских и торговых объектов.

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

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

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

Коммуникации

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

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

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

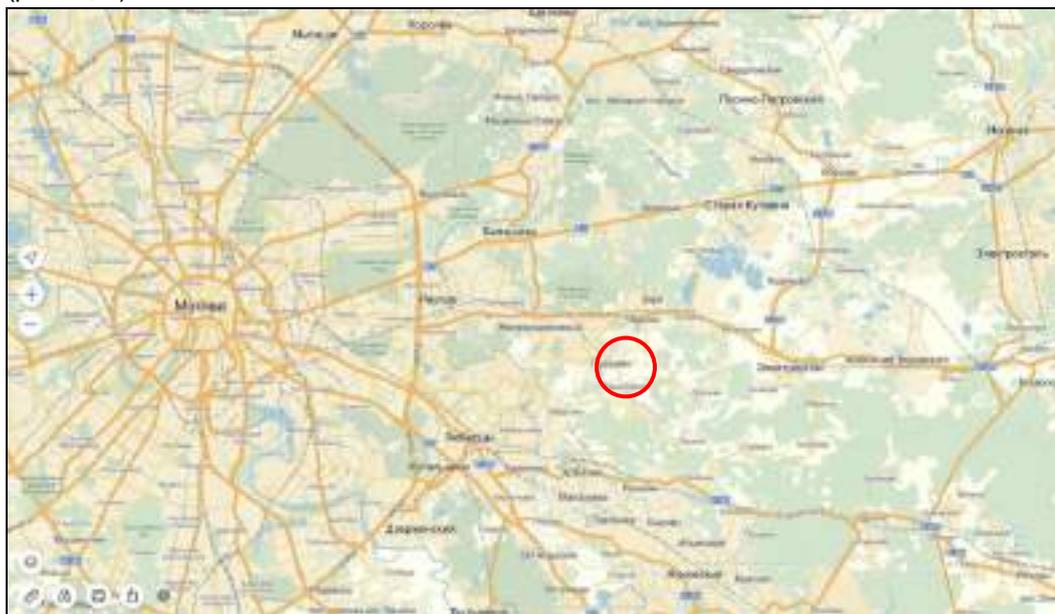


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

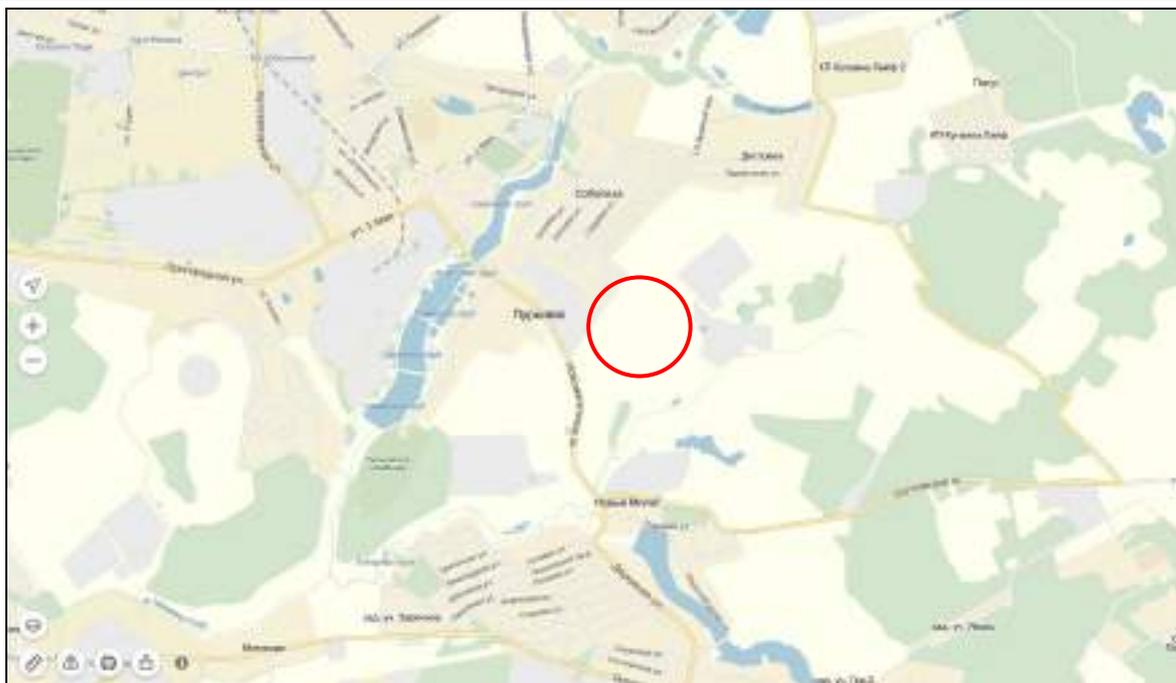


Рис. 2. Локализация местоположения объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
все оцениваемые объекты	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе

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

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. 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

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

50:15:0080703:50

6 594,00

коммуникации на участок не заведены

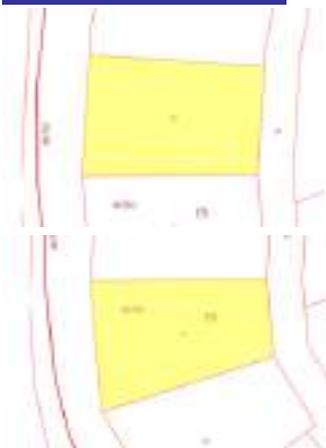
без сильных перепадов высот

50:15:0080703:51

6 001,00

коммуникации на участок не заведены

без сильных перепадов высот



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

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

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

Фотографии оцениваемого объекта недвижимости представлены на фото 1 - 12.

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



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



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



Фото 3. Подъездные пути к объектам оценки



Фото 4. Проезд к объектам оценки



Фото 5. Подъездные пути к объектам оценки



Фото 6. Общий вид земельных участков



Фото 7. Подъездные пути к объектам оценки



Фото 8. Общий вид земельных участков



Фото 9. Подъездные пути к объектам оценки



Фото 10. Общий вид земельных участков



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



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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

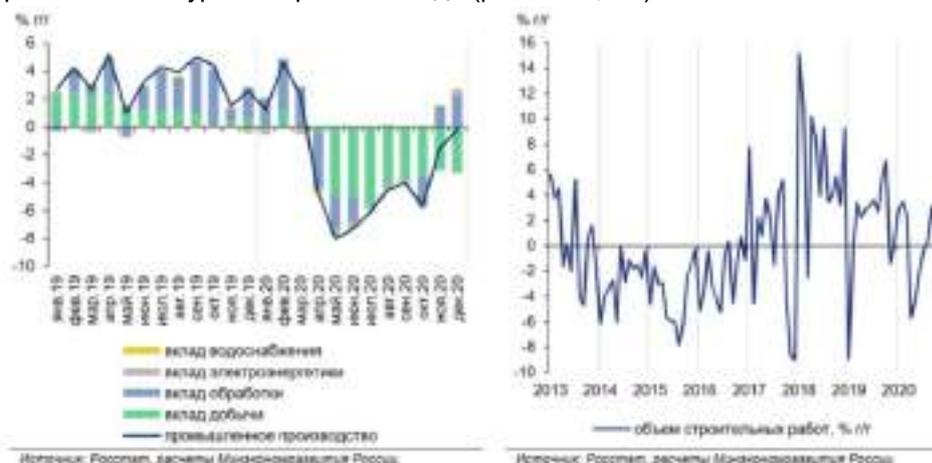
Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре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

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

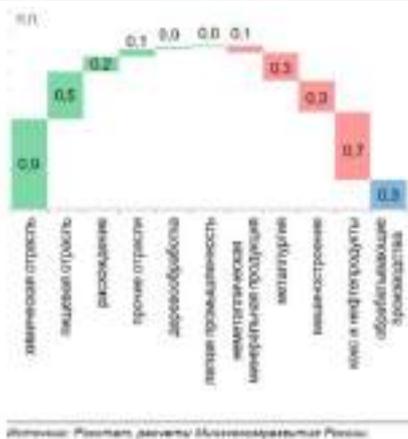
1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2020г.

Экономическая активность.

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).

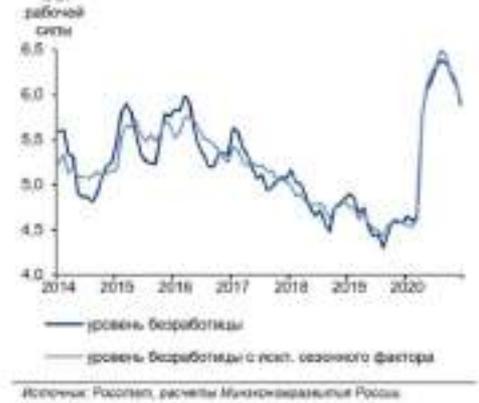
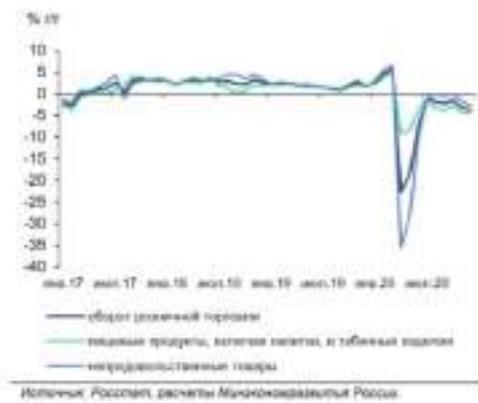


Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г. В 2020 г. драйверами роста, как и в предыдущие годы, оставались химический комплекс (+8,8% в 2020 г., в том числе фармацевтика: +23,0%) и пищевая отрасль (+3,1%). Положительную динамику также продемонстрировала легкая промышленность (+1,1% по итогам года) и деревообработка (+0,5%). Вместе с тем в условиях снижения инвестиционной активности и внешнего спроса отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности внесли машиностроительный и металлургический комплексы. Снижение объемов перевозок и, как следствие, спроса на моторные топлива в условиях действия карантинных ограничений в России и в мире обусловили отрицательные показатели нефтепереработки. При этом основной вклад в снижение промышленного производства по итогам 2020 г. внесла добыча полезных ископаемых (-7,0%, вклад в динамику промышленного производства в целом -2,7 п.п. из -2,9%), в первую очередь – за счет сокращения добычи нефти в условиях действия соглашения ОПЕК+ (-8,7% в натуральном выражении). В декабре показатели добывающей промышленности сохранялись на низких уровнях (-8,5% г/г после -7,5% г/г в ноябре).



В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта). Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.



Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%. Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по

сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf210128.pdf>,
<https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf>

Вывод: Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться и практически вышло на уровень предыдущего года за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года. Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции. Отмечается падение оборота розничной торговли и предприятий общественного питания.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-июль 2021г²

Основные экономические и социальные показатели

	I полугодие 2021 г	В % к I полугодию 2020 г	Справочно, I полугодие 2020 г в % к I полугодию 2019 г
Валовый внутренний продукт		104,8 ¹⁾	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд.руб.	7843,0	107,3	98,2
Реальные располагаемые денежные доходы		101,7 ²⁾	97,1 ³⁾

1) предварительная оценка; 2) оценка; 3) предварительные данные

	Июль 2021 г.	В % к		Январь-июль 2021 г. в % к январю-июлю 2020 г.	Справочно июль 2020 г. в % к		январь-июль 2020 г. в % к январю-июлю 2019 г.
		июлю 2020 г.	июню 2021 г.		июлю 2019 г.	июню 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг							
по базовым видам экономической деятельности		106,8	102,3	106,7	95,8	107,4	96,9
Индекс промышленного производства		106,8	99,9	104,4	94,3	103,2	97,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	718,8	100,9	188,0	100,4	104,2	186,5	103,3
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,4	131,7	96,4	130,1	91,1	98,7	93,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	471,6	109,1	101,0	105,7	92,2	104,7	93,8
в том числе железнодорожного транспорта	217,3	103,7	101,1	105,0	98,3	106,0	95,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3276,4	104,7	102,5	109,3	99,5	108,6	95,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	889,8	120,2	96,3	119,4	79,4	113,7	82,1
Индекс потребительских цен		106,5	100,3	105,9	103,4	100,4	102,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		128,1	102,6	121,9	97,8	104,3	94,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	72,5	95,8	95,4	140,6	102,7	116,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,1	32,6	91,2	99,2	4,6р.	118,8	в 2,2р.

² <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>

	Июль 2021 г.	В % к		I полу- годие- 2021 г. в % к I полу- годию 2020 г.	Справочно		
		июню 2020 г.	маю 2021 г.		июль 2020 г. в % к		I полу- годие 2020 г. в % к I полу- годию 2019 г.
					июню 2019 г.	маю 2020 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	69,5	159,5	116,9	129,8	83,2	114,0	83,8
в том числе:							
экспорт товаров	43,9	179,1	126,0	130,6	75,7	116,7	78,3
импорт товаров	25,6	134,2	103,9	128,6	95,4	110,7	93,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	58782	111,7	104,3	109,4	103,8	102,6	105,8
реальная		104,9	103,6	103,4	100,6	102,4	102,9

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-июле 2021 г. - 106,7%.

Индекс промышленного производства в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-июле 2021 г. - 104,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,6%, в январе-июле 2021 г. - 101,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в январе-июле 2021 г. - 105,6%.

Индекс производства пищевых продуктов в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,7%, в январе-июле 2021 г. - 101,9%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,2%, в январе-июле 2021 г. - 110,1%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-июле 2021 г. - 100,6%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-июле 2021 г. - 106,6%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,2%, в январе-июле 2021 г. - 119,7%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,9%, в январе-июле 2021 г. - 111,6%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-июле 2021 г. - 106,6%.

Индекс производства металлургического в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-июле 2021 г. - 100,2%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-июле 2021 г. - 109,7%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,1%, в январе-июле 2021 г. - 108,3%.

Индекс производства электрического оборудования в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,6%, в январе-июле 2021 г. - 109,2%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,5%, в январе-июле 2021 г. - 110,3%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июле 2021 г. по

сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,7%, в январе-июле 2021 г. - 135,1%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,4%, в январе-июле 2021 г. - 115,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-июле 2021 г. - 107,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,7%, в январе-июле 2021 г. - 121,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 718,8 млрд рублей, в январе-июле 2021 г. - 2615,9 млрд рублей.

Растениеводство. К 23 августа 2021 г., по данным Минсельхоза России, зерновые и зернобобовые культуры в хозяйствах всех категорий обмолочены на площади 29,9 млн гектаров (на 13,5% больше, чем к этому времени год назад), что составляет 63,6% их посевов.

Животноводство. На конец июля 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,9 млн голов (на 1,3% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,0 млн (на 1,4% меньше), свиней - 27,5 млн (на 2,4% больше), овец и коз - 23,3 млн голов (на 5,4% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2021 г. составил 1016,8 млрд рублей, или 109,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 5063,9 млрд рублей, или 107,1%.

Жилищное строительство. В июле 2021 г. возведено 736 многоквартирных домов. Населением построено 31,4 тыс. жилых домов. Всего построено 97,0 тыс. новых квартир. В январе-июле 2021 г. возведено 4,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 182,7 тыс. жилых домов. Всего построено 556,8 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 24,4 млн кв. метров, или 55,5% от общего объема жилья, введенного в январе-июле 2021 года.

Средняя фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в I полугодии 2021 г., составила 47925 рублей (в I полугодии 2020 г. - 42962 рубля).

Грузовые перевозки. В январе-июле 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3265,7 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1520,9 млрд, автомобильного - 158,4 млрд, морского - 23,0 млрд, внутреннего водного - 35,3 млрд, воздушного - 4,9 млрд, трубопроводного - 1523,1 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажиروоборот транспорта общего пользования в январе-июле 2021 г. составил 230,2 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 59,9 млрд, автомобильного - 50,8 млрд, воздушного - 119,2 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в июле 2021 г. составил 3276,4 млрд рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 21366,9 млрд рублей, или 109,3%.

Оборот общественного питания в июле 2021 г. составил 154,5 млрд рублей, или 130,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 1007,5 млрд рублей, или 130,8%.

Оборот оптовой торговли в июле 2021 г. составил 9023,3 млрд рублей, или 103,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 57219,1 млрд рублей, или 112,0%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 30,3% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России, в июне 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 69,5 млрд долларов США (5037,1 млрд рублей), в том числе экспорт - 43,9 млрд долларов (3182,1 млрд рублей), импорт - 25,6 млрд долларов (1855,0 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в июне 2021 г. сложилось положительное, 18,3 млрд долларов (в июне 2020 г. - положительное, 5,5 млрд долларов).

Экспорт услуг в I квартале 2021 г. составил 11,1 млрд долларов США (828,5 млрд рублей) и по сравнению с I кварталом 2020 г. снизился на 17,7%, импорт услуг составил 13,5 млрд долларов США (999,9 млрд рублей) и снизился на 32,4%. Сальдо баланса услуг сложилось отрицательное в

размере 2,3 млрд долларов США (в I квартале 2020 г. - отрицательное, 6,4 млрд долларов).

В июле 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,9%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2021 г. составил 100,5%, с начала года - 104,6% (в июле 2020 г. - 100,3%, с начала года - 102,1%).

В июле 2021 г. цены на продовольственные товары подешевели на 0,5% (в июле 2020 г. - на 0,1%).

Цены на непродовольственные товары в июле 2021 г. выросли на 0,8% (в июле 2020 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в июле 2021 г. увеличились на 0,9% (в июле 2020 г. - на 1,0%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июля 2021 г. составила 18134,5 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 5,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,6%, из него в добыче полезных ископаемых - 103,6%, в обрабатывающих производствах - 102,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 102,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 102,4%.

В июле 2021 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 99,2%, в том числе в растениеводстве - 98,6%, в животноводстве - 99,6%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июле 2021 г., по предварительным данным, составил 99,7%.

Кредиторская задолженность в целом по России на конец июня 2021 г., по оперативным данным, составила 69003,1 млрд рублей, из нее просроченная - 4096,4 млрд рублей, или 5,9% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец июня 2020 г. - 7,1%, на конец мая 2021 г. - 6,4%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец июня 2021 г., по оперативным данным, составила 65386,0 млрд рублей, из нее просроченная - 3220,9 млрд рублей, или 4,9% от общего объема дебиторской задолженности (на конец июня 2020 г. - 6,1%, на конец мая 2021 г. - 5,1%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2021 г. составила 58782 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 11,7%.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2021 г. составила 1538 млн рублей и по сравнению с 1 июля 2021 г. увеличилась на 27 млн рублей (1,8%).

Пенсии. В июле 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15802 рубля и по сравнению с июлем 2020 г. увеличился на 5,5%.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2021 г. составила 75,5 млн человек, из них 72,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,4 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Использование рабочего времени. Средняя фактическая продолжительность рабочего дня в I полугодии 2021 г. составила 7,26 часа и была выше, чем в I полугодии 2020 г. на 2,6%.

Безработица. В июле 2021 г. 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июле 2021 г. составил 4,5% (без исключения сезонного фактора).

Демография. По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июля 2021 г. составила 145,9 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 307,7 тыс. человек, или на 0,21% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 217,4 тыс. человек, или на 0,15%). Миграционный прирост на 27,1% компенсировал естественную убыль населения.

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

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

³ Источник: <https://statistika.ru/downloads/Анализ%202021%20апрель.pdf>

стране и регионе расположения Объекта оценки

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности строительных материалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок. Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местонахождения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности развития рынка: постепенного роста объёма продаж и баланса цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к дисбалансу спроса и предложения, цен и объёмов продаж.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире.

Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Развивается энергетическая система, увеличиваются экспортные и транзитные возможности страны: построены газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, достроен газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов СПГ. Даже с учётом сложных климатических условий страны это даёт огромные возможности экономического развития страны.

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, рыночной конкуренции, развития отраслей, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия при условии государственного регулирования ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства

до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Острую фазу коронавирусной пандемии COVID-19 мир прошёл в 2020 году и в настоящее время мировая экономика восстанавливается, рост ВВП за первые три месяца 2021 года составил: США +6,4%, КНР - +8,4%, Германия - +3,6%, Великобритания - +5,3%, Япония - +3,3%, Россия – +3,8%. Растёт спрос на нефть, сталь, алюминий, медь и другое сырьё, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на рынке компаний.

Выводы и перспективы российской экономики.

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику коронавирусной пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. В сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России, как и других стран мира, значительно снизились. Однако, Россия организованно и сравнительно спокойно прошла первую и вторую волну эпидемии, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Динамика экономического роста 2021 года показывает, что большинство годовых показателей превысят допандемийные уровни.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5-6 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему экономики. Это обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости.

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. А в конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

По данным Росреестра за шесть месяцев 2021 года:

- всего:



- ипотечных сделок зарегистрировано 1,8 млн. (+41,5% г/г). Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

Тенденции на рынке недвижимости.

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к восстановлению экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса. Сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

3. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

5. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,

- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,

- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,

- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закрепитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 6,75%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>,

<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,

2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,

3. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,

4. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатПиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.09.2021 года.

4. Социально-экономическое положение Московской области⁴.

⁴ <https://mef.mosreg.ru/download/document/10024095>

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

в % к соответствующему периоду предыдущего года

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь-июнь 2019 года	январь-июнь 2020 года	январь-июнь 2021 года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	110,6	105,1	114,6
СТРОИТЕЛЬСТВО	103,2	102,5	104,9
ИНВЕСТИЦИИ (базисный метод)	98,0	88,9	106,5
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	105,2	97,1	116,8
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	102,8	77,7	135,3
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА (базисный метод)	107,5	102,3	108,8
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	57 136,7	55 010,4	59 842,1
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % к численности рабочей силы (в возрасте 15 лет и старше) (в среднем за апрель-июнь)	2,8	3,8	3,5



5. Анализ тенденций рынка.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с

целевой категорией и видом разрешенного использования.

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

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

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

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

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

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

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

Ввиду отсутствия наиболее близких к дате оценки обзоров по рынку земель коммерческого и промышленного назначения, данный обзор не приводится в рамках данного отчета.

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

Как отмечалось ранее механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

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

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

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

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

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий, ориентированных на повышение инвестиционной

привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

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

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

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

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

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

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

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

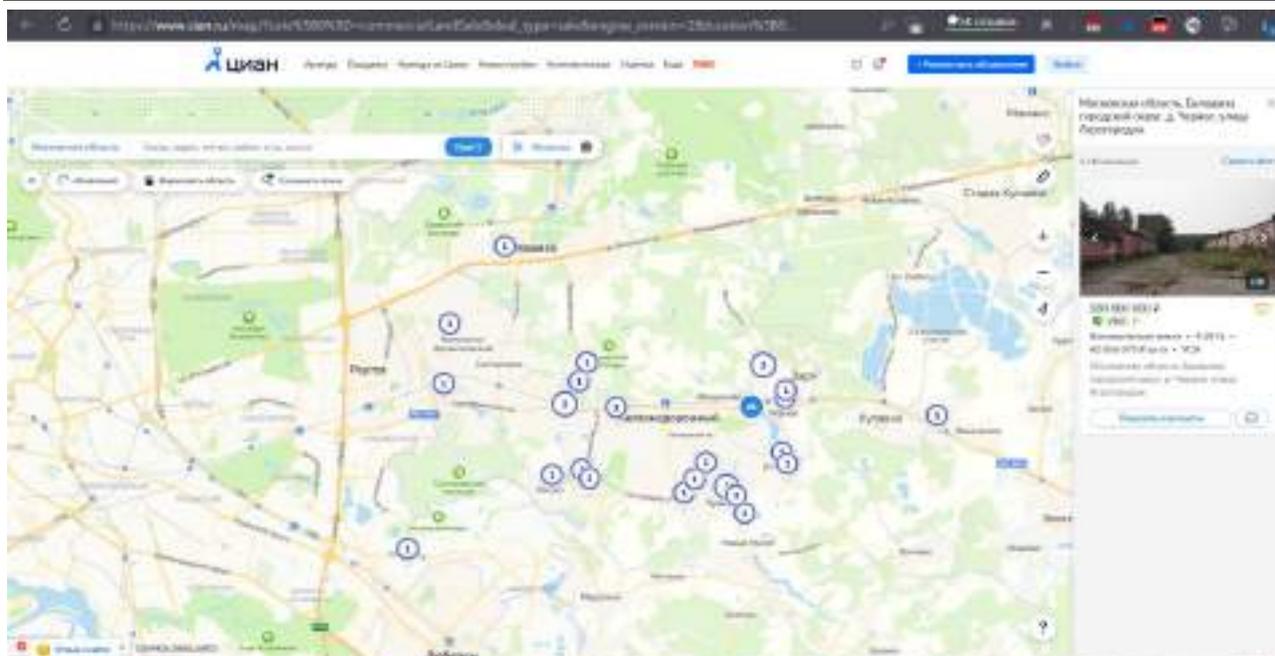
Таблица 11.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов, земли промышленности для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли;
разрешенное использование объекта	для строительства производственных, складских и торговых объектов; для производственного центра, для промышленного назначения
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	от 5 до 25 км от МКАД
направление	Щёлковское ш., Горьковское ш., Носовихинское ш., Новорязанское ш.
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 11 условиями локализации. По состоянию на дату оценки доступны предложения по продаже земельных участков:



Таким образом, рынок продажи земельных участков в районе расположения Объекта оценки развит. В разделе 3.2.3 приведены предложения, удовлетворяющие всем перечисленным в табл.11 правилам отбора. Копии страниц Интернет приведены в Приложении к Отчёту.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 12.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли промышленности	производственная деятельность, склады
Объект 2	земли населенных пунктов	производственное предприятие
Объект 3	земли населенных пунктов	производственное предприятие
Объект 4	земли промышленности	промышленное назначение
Объект 5	земли населенных пунктов	для размещения складского комплекса
Объект 6	земли промышленности	для размещения многофункционального центра (торгово-делового, производственно-складского)
Объект 7	земли промышленности	для размещения здания-мазутного хозяйства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 13.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, г.о. Люберцы, рядом с д. Мотяково, г.п. Красково
Объект 2	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Пригородная
Объект 3	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Пригородная
Объект 4	Московская область, Балашиха, Старая Купавна, М-7 Волга, 36-й км

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 5	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-3, ул. Белякова
Объект 6	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш.
Объект 7	Московская область, Балашиха, Советская ул., 33

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 14.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение относительно 1-й линии
Объект 1	не определялась	Новорязанское ш., 13 км от МКАД	не на первой линии
Объект 2	не определялась	Носовихинское ш., 13 км от МКАД	на первой линии
Объект 3	не определялась	Носовихинское ш., 8 км от МКАД	на первой линии
Объект 4	не определялась	Горьковское ш., 22 км от МКАД	на первой линии
Объект 5	не определялась	Горьковское ш., 5 км от МКАД	не на первой линии
Объект 6	не определялась	Щелковское ш., 6 км от МКАД	на первой линии
Объект 7	не определялась	Щелковское ш., 8 км от МКАД	на первой линии

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 15.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Подключенные коммуникации	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	2 550	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 2	8 973	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 3	1 300	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 4	10 000	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 5	14 500	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 6	51 700	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 7	7 080	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 16.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 17.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	в наличии	нет	нет
Объект 2	в наличии	нет	нет
Объект 3	в наличии	нет	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	ж/д ветка	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	7 500 000	2 941
Объект 2	30 000 000	3 343
Объект 3	7 000 000	5 385
Объект 4	21 000 000	2 100
Объект 5	120 000 000	8 276
Объект 6	414 400 000	8 015
Объект 7	53 100 000	7 500
	мин	2 100
	макс	8 276
	среднее	5 366
	медиана	5 385
	стандартное отклонение	2 604

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 19, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 2 100 руб./кв. до 8 276 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных

активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 20).

Таблица 20.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности; право аренды	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов; земли промышленности	Отличия несущественные, корректировка не требуется*	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли	указано в табл. 12	Отличия несущественные, корректировка не требуется*	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования	На участке с кад. № 50:15:0080703:162 расположена трансформаторная подстанция со столбами ЛЭП, которые используются в	возможно эксплуатировать в соответствии с видом разрешенного использования	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
	интересах всего технопарка «Пуршево»				
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пуршево технопарк «Пуршево»)	указано в табл. 13	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	17	указано в табл. 14	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- расположение относительно 1-й линии	не на первой линии	не на первой линии; на первой линии	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	указана в табл. 7	указано в табл. 15	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	коммуникации на участок не заведены	указано в табл. 15	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.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	относительно правильная	относительно правильная	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого	отсутствует	отсутствует	Отличий нет,	Идентичны для всех	1. Исследование влияния

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
имущества, не связанного с недвижимостью			корректировка не требуется	объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет; есть	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- 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 Оценка.

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

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

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

- передаваемые права;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- удаленность от МКАД;
- расположение относительно 1-й линии;
- площадь (физическая характеристика);
- на возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования;
- на наличие факторов, повышающих стоимость объекта.

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

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

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

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности

на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 22.

Таблица 22.

**Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков
в зависимости от передаваемых имущественных прав**

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-22, Май 2018 г.	СРД-23, Ноябрь 2018	СРК-2019 Март 2019	СРД-24, Май 2018 г.	СРД-25, Ноябрь 2019	СРК-2020, Март 2020	СРД-26 Май 2020	СРД-27 Ноябрь 2020	СРК-2021 Март 2021
		складское									
	Окраина	Производственное		0,942			0,985			0,955	
9	Киров										
	Центр	Торговое		0,765			0,760	0,805		0,816	
	Центр	Торгово-сервисное			0,762				0,780		
	Окраина	Производство		0,965		0,976	0,982		0,970	0,955	0,945
	Окраина	Складское			0,832		0,870			0,908	
10	Кострома										
	Окраина	Производственное			0,978		0,988		0,977		
	Середина	Офисное				0,805		0,812		0,830	
11	Краснодар										
	Центр	Офисное		0,812	0,782		0,802	0,834		0,856	0,880
	Центр	Торгово-сервисное				0,780			0,802		
	Середина	Торговое	0,677		0,678		0,702	0,734		0,780	0,755
	Середина	Офисное				0,792			0,790		
	Середина	Производственное		0,926			0,932			0,922	
	Окраина	Торговое			0,734		0,770	0,802		0,790	
	Окраина	Производственное	0,932	0,945		0,931		0,956	0,942		0,934
12	Курск										
	Середина	Офисное			0,788		0,820	0,809		0,792	
13	Москва										
	Центр	Торговое	0,610		0,638		0,676	0,506	0,654		0,578
	Центр	Офисное	0,690			0,645		0,587		0,602	
	Середина	Торговое		0,712			0,735	0,645	0,670		0,612
	Середина	Офисное		0,802	0,765	0,780		0,605		0,670	
	Середина	Сервисное	0,808		0,790		0,812	0,678			0,766
	Окраина	Производственное	0,922		0,934		0,943	0,885		0,908	
	Окраина	Торговое		0,754			0,796	0,757	0,766	0,788	0,680
	Окраина	Офисное	0,843			0,790		0,708		0,802	
	Окраина	Офисно-складское			0,890		0,902	0,840			0,902
	Окраина	Сервисное	0,890			0,902		0,880		0,896	
14	Московская область										
	4-10 км. от МКАД	Торговое	0,856		0,878		0,843		0,824		0,877
	6-9 км. от МКАД	Складское		0,834			0,812			0,845	
	6-12 км. от МКАД	Торговое		0,812		0,808	0,811	0,765			
	8-12 км. от МКАД	Офисное	0,892		0,902		0,912			0,890	
	10-15 км. от МКАД	Офисное		0,902			0,906				0,890
	12-16 км. от МКАД	Складское	0,834		0,809		0,830			0,876	
	12-20 км. от МКАД	Торговое		0,808		0,760	0,809		0,790		0,822
	22-28 км. от МКАД	Торговое			0,943		0,932			0,912	
	20-30 км.от МКАД	Производственное	0,943		0,932		0,956	0,945		0,976	
	30-42 км. от МКАД	Производственное		0,982		0,954	0,980		0,990		0,995
	40-60 км. от МКАД	Производственное	0,976			0,960	0,990			0,995	
	50 – 70 км. от МКАД	Производственное		0,990	0,995		0,994	0,976	0,987	0,972	

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2021 г.

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

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

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

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

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

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

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости (табл. 23).

Таблица 23.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,98	0,93	0,94	0,92	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,80	0,83	0,78	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,79	0,99	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник. 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2557-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2021-goda>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков под индустриальную застройку по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,46	0,52

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.79.

Данные об отношении цен земельных участков под индустриальную застройку по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,75	0,73	0,77

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.169

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

Данные исследования представлены издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта аналога, кв. м				
	< 1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10
< 1 500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
1 500 – 3 000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
3 000 – 6 000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
6 000 – 10 000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
> 10 000	0,60	0,74	0,85	0,95	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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 96.

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

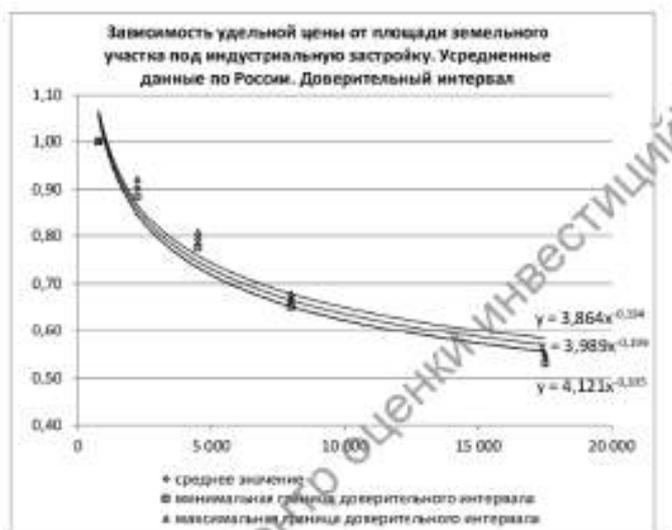


Рис. 17

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 705 кв. м (7,75 соток)

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.103.

Наличие коммуникаций

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Часть 2. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В табл. 27 приведены корректирующие коэффициенты, полученные в результате **экспертного опроса**, отражающие отношения цен земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 27.

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

Наличие коммуникаций	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,20
		1,18

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,12	1,21	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,12	1,18	1,15

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.136.

В табл. 28 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с **учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.**

Таблица 28.

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

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-15%	-14%	-9%	-27%	-23%	-22%	-34%
Э	18%	0%	1%	6%	-14%	-9%	-8%	-22%
Г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	37%	16%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%

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

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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 183-185.

Категория земель.

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

Вид разрешенного использования (ВРИ).

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

Рельеф объекта

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

Форма объекта

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Расположение относительно 1-й линии

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,14	1,34	1,24

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.214.

Возможность подъезда к участку

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,18	1,22	1,20

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.216.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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

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

Правомочность

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

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

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях строительства объектов, относящихся к понятию «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 31.

Таблица 31.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с размещением производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительством, размещением и эксплуатацией зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли	Деятельность, не связанная с размещением производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительством, размещением и эксплуатацией зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участок, предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

C_{ec}^i - стоимость единица 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 рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве 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 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. 32.

Таблица 32.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Метод регрессионного анализа	Использование данного метода нецелесообразно ввиду ограниченного количества предложений по продаже земельных участков, схожих с оцениваемыми по основным ценообразующим факторам	Метод использовать не целесообразно	
Метод сравнения продаж	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод сравнения продаж.	Целесообразно использовать данный метод	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используется метод сравнения продаж
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод сравнения продаж, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод сравнения продаж, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используется метод сравнения продаж.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж

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

Описание метода.

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

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

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

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

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных 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 5 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.

3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

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

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

Выбор сопоставимых объектов недвижимости

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

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

Объём доступной информации и правила отбора объектов анализа приведены в разделе 3.2.2 данного Отчёта. Описание объектов анализа приведено в разделе 3.2.3. В ходе анализа рынка были выбраны объекты анализа с наименьшей удельной ценой предложения, исходя из принципа замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности (см. табл.33).

Таблица 33.

Выбор объектов-аналогов

Объект аналог	Объект анализа	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./кв.м.
Объект 1	Объект 1	7 500 000	2 550	2 941
Объект 2	Объект 2	30 000 000	8 973	3 343
Объект 3	Объект 4	21 000 000	10 000	2 100

Характеристики сопоставимых объектов представлены в табл. 34:

Таблица 34.

Сравнение Объектов анализа с Объектом оценки

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые участки
				6 594,0 6 001,0 524 +/- 8 4 938 +/- 24 5 039 +/- 25
Общая площадь, кв.м.	2 550	8 973	10 000,0	
Стоимость объекта, руб.	7 500 000	30 000 000	21 000 000	
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка руб./кв. м	2 941	3 343	2 100	
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободные земельные участки
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	
Условия финансирования	Оплата 100%	Оплата 100%	Оплата 100%	Оплата 100%
Месторасположение	Московская область, г.о. Люберцы, рядом с д. Мотяково, г.п. Красково	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. Пригородная	Московская область, Богородский г.о., г.Старая Кулавна	Московская область, Балашихинский район, индустриальный парк "Пуршево"
Направление	Новорязанское ш.	Носовихинское ш.	Горьковское ш.	Носовихинское ш.
Удалённость от МКАД, км.	13	13	22	17
Расположение относительно 1-й линии	не на первой линии	на первой линии	на первой линии	не на первой линии
Целевое назначение*	производственная деятельность, склады	производственное предприятие	промышленное назначение	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые участки
Возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования	да	да	да	на участке с кад.№ 50:15:0080703:162 расположена трансформаторная подстанция со столбами ЛЭП, которые используются в интересах всего технопарка «Пуршево»
Коммуникации	коммуникации на участок не заведены			

Источник: 1. www.asterra.ru.

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

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

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

- передаваемые права;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- удаленность от МКАД;
- расположение относительно 1-й линии;
- площадь (физическая характеристика);
- на возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования.

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

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

В процессе корректировки вносились следующие поправки.

Корректировка на передаваемые права.

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 35. Оцениваемые земельные участки находятся в 17 км от МКАД. На основе нижеприведенных данных был сделан вывод о том, что величина корректировки на передаваемые права для земельных участков производственного назначения не зависит от удаленности от МКАД (до мая 2020 г. коэффициент увеличивался с ростом удаленности от МКАД, с мая 2020 г. – напротив, уменьшался), а также не зависит от даты публикации. Таким образом, Оценщик считает возможным применение в расчетах коэффициента 0,976, опубликованного в ноябре 2020 г. для земельных участков производственного назначения на удалении 20-30 км от МКАД. Корректировка для аналога №2, по которому предлагается право аренды, составит:

$$(1 / 0,976 - 1) * 100\% = +2,46\%.$$

Таблица 35.

**Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков
в зависимости от передаваемых имущественных прав**

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРК-22, Май 2018 г.	СРК-23, Ноябрь 2018	СРК-2019 Март 2019	СРК-24, Май 2018 г.	СРК-25, Ноябрь 2019	СРК-2020, Март 2020	СРК-26, Май 2020	СРК-27, Ноябрь 2020	СРК-2021 Март 2021
		складское									
	Окранка	Производственное		0,942			0,985			0,955	
9	Киров										
	Центр	Торговое		0,765			0,760	0,805		0,816	
	Центр	Торгово-сервисное			0,762				0,780		
	Окранка	Производство		0,965		0,976	0,982		0,970	0,955	0,945
	Окранка	Складское			0,832		0,870			0,908	
10	Кострома										
	Окранка	Производственное			0,978		0,988		0,977		
	Середина	Офисное				0,805		0,812		0,830	
11	Краснодар										
	Центр	Офисное		0,812	0,782		0,802	0,834		0,856	0,880
	Центр	Торгово-сервисное				0,780			0,802		
	Середина	Торговое	0,677		0,678		0,702	0,734		0,780	0,755
	Середина	Офисное				0,792			0,790		
	Середина	Производственное		0,926			0,932			0,922	
	Окранка	Торговое			0,734		0,770	0,802		0,790	
	Окранка	Производственное	0,932	0,945		0,931		0,956	0,942		0,934
12	Курск										
	Середина	Офисное			0,788		0,820	0,809		0,792	
13	Москва										
	Центр	Торговое	0,610		0,638		0,676	0,506	0,654		0,578
	Центр	Офисное	0,690			0,645		0,587		0,602	
	Середина	Торговое		0,712			0,735	0,645	0,670		0,612
	Середина	Офисное		0,802	0,765	0,780		0,605		0,670	
	Середина	Сервисное	0,808		0,790		0,812	0,678			0,766
	Окранка	Производственное	0,922		0,934		0,943	0,885		0,908	
	Окранка	Торговое		0,754			0,796	0,757	0,766	0,788	0,680
	Окранка	Офисное	0,843			0,790		0,708		0,802	
	Окранка	Офисно-складское			0,890		0,902	0,840			0,902
	Окранка	Сервисное	0,890			0,902		0,880		0,896	
14	Московская область										
	4-10 км. от МКАД	Торговое	0,856		0,878		0,843		0,824		0,877
	6-9 км. от МКАД	Складское		0,834			0,812			0,845	
	6-12 км. от МКАД	Торговое		0,812		0,808	0,811	0,765			
	8-12 км. от МКАД	Офисное	0,892		0,902		0,912			0,890	
	10-15 км. от МКАД	Офисное		0,902			0,906				0,890
	12-16 км. от МКАД	Складское	0,834		0,809		0,830			0,876	
	12-20 км. от МКАД	Торговое		0,808		0,760	0,809		0,790		0,822
	22-28 км. от МКАД	Торговое			0,943		0,932			0,912	
	20-30 км.от МКАД	Производственное	0,943		0,932		0,956	0,945		0,976	
	30-42 км. от МКАД	Производственное		0,982		0,954	0,980		0,990		0,995
	40-60 км. от МКАД	Производственное	0,976			0,960	0,990			0,995	
	50 – 70 км. от МКАД	Производственное		0,990	0,995		0,994	0,976	0,987	0,972	

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2021 г.

Корректировка на торг.

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

По данным аналитического портала statielt.ru, существуют следующие диапазоны корректирующих коэффициентов на уторгование (табл.36):

Таблица 36.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений

При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам		
				А группа	Б группа	В группа
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82

Примечание:

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

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

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

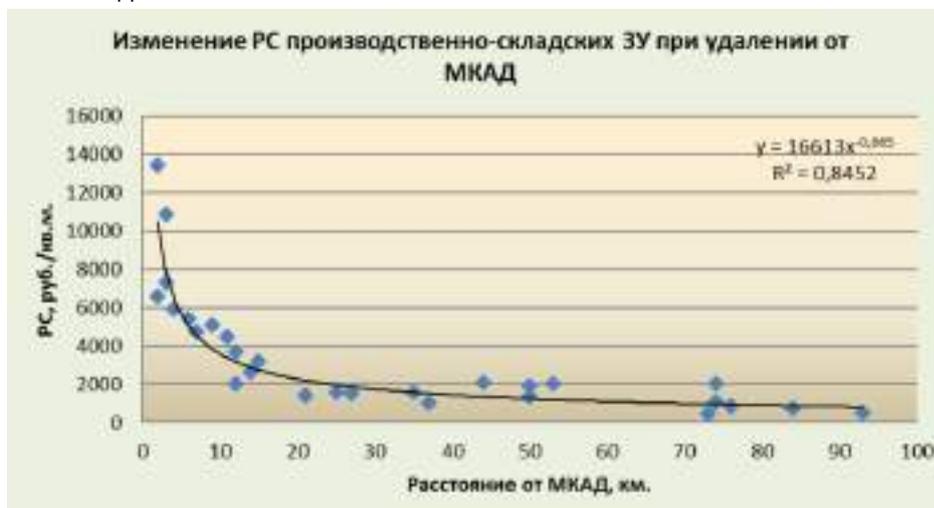
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник. 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2557-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2021-goda>

В расчётах Оценщик использовал максимальную скидку на торг в размере 23% для земельных участков промышленного назначения, учитывая характеристики объектов оценки.

Корректировка на удаленность от МКАД.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния удаленности от МКАД на стоимость земельных участков производственно-складского назначения:



Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2021 г.

Величина корректировки может быть определена через отношение значений указанной функции для оцениваемого участка и участка-аналога. Величины корректировок приведены в табл. 37.

Таблица 37.

Определение величин корректировок на удаленность от МКАД

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые участки
Удалённость от МКАД, км.	13	13	22	17
Поправка на месторасположение, %	-16,34%	-16,34%	18,70%	

Источник: Расчёты Оценщика.

Корректировка на расположение относительно 1-й линии.

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Таблица 38.**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам (для земельных участков под индустриальную застройку)**

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,14	1,34	1,24

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.214.

Учитывая тот факт, что аналоги №2 и 3 расположены на первой линии, что существенно увеличивает их стоимость, а оцениваемые участки - нет, Оценщик считает целесообразным использовать максимальное значение коэффициента 1,34 для расчёта корректировки:

$$(1 / 1,34 - 1) * 100\% = -25,37\%.$$

Корректировка на площадь.

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

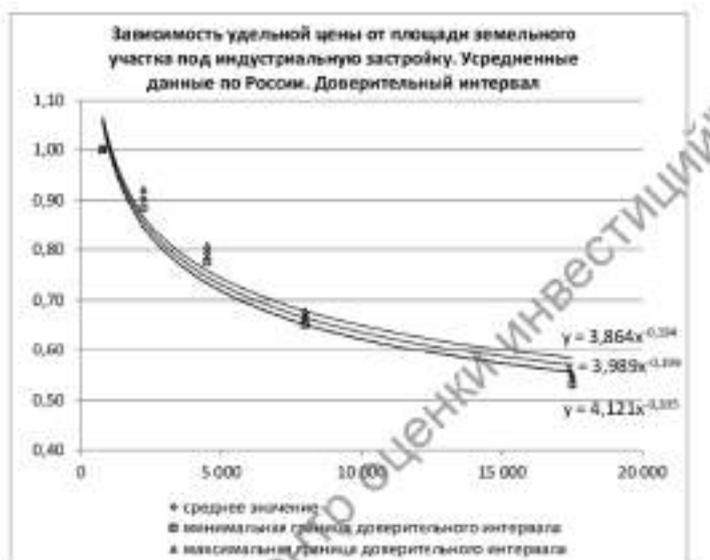


Рис. 17

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 705 кв.м (7,75 соток)

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.103.

Рассчитав значение функции $Y=3,989 \cdot X^{-0,199}$ для всех объектов, кроме земельного участка площадью 524 кв.м., Оценщик провел корректировку на площадь как отношение значения данной функции для оцениваемого участка к значению данной функции для аналогов (табл.41).

Для участка площадью 524 кв.м. применение вышеуказанной функции невозможно, поэтому корректировка для данного участка проводилась на основе матрицы коэффициентов (табл. 39).

Таблица 39.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков, расположенных в Московской области

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
1 500 – 3 000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
3 000 – 6 000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
6 000 – 10 000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
>10 000	0,57	0,69	0,79	0,87	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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 97.

Поправка на возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования.

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

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

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

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

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

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

Расчет корректировки (поправки) на возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования представлен в табл. 40.

Таблица 40.

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

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное.	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок.	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества.	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок.	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор.
Количество наблюдений	0	1	1	2	0
Взвешенный итог	0,00%	25,00%	50,00%	150,00%	0,00%
Итого	225,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	56,25%				

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таким образом, значение поправки на вид использования (в части разрешенного использования) для оцениваемого земельного участка составляет (минус) 56,25%.

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

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

$$K_{vi} = \frac{1/P_{pi}}{1/P_{p1} + 1/P_{p2} + \dots + 1/P_{pi}}$$

где

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

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки при использовании сравнительного подхода представлен в табл. 41.

Таблица 41.

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Определение рыночной стоимости участка с кадастровой стоимостью: 50:15:0080703:50				
Общая площадь, кв. м.	2 550	8 973	10 000,0	6 594,0
Стоимость объекта, руб.	7 500 000	30 000 000	21 000 000	
Удельная стоимость, руб./кв. м	2 941	3 343	2 100	
Поправка на передаваемые права, %	0	2,46	0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м	2 941	3 425	2 100	
Поправка на удаленность от МКАД, %	-16,34	-16,34	18,70	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м	2 460	2 865	2 493	
Поправка на расположение относительно 1-й линии, %	0	-25,37	-25,37	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м	2 460	2 138	1 861	
Поправка на торг, %	-23,0	-23,0	-23,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м	1 894	1 646	1 433	
Значение функции $Y=3,989 \cdot X^{-0,199}$	0,8375	0,6520	0,6381	0,6932
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,828	1,063	1,086	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м	1 568	1 750	1 556	
Количество корректировок	2	4	3	
Весовой коэффициент	0,4615	0,2308	0,3077	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м				1 606

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				6 594,0
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				10 590 000
Определение рыночной стоимости участка с кадастровой стоимостью: 50:15:0080703:51				
Общая площадь, кв.м.	2 550	8 973	10 000,0	6 001,0
Стоимость объекта, руб.	7 500 000	30 000 000	21 000 000	
Удельная стоимость, руб./кв. м	2 941	3 343	2 100	
Поправка на передаваемые права, %	0	2,46	0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 941	3 425	2 100	
Поправка на удаленность от МКАД, %	-16,34	-16,34	18,70	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 460	2 865	2 493	
Поправка на расположение относительно 1-й линии, %	0	-25,37	-25,37	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 460	2 138	1 861	
Поправка на торг, %	-23,0	-23,0	-23,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 894	1 646	1 433	
Значение функции $Y=3,989 \cdot X^{-0,199}$	0,8375	0,6520	0,6381	0,7063
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,843	1,083	1,107	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 597	1 783	1 586	
Количество корректировок	2	4	3	
Весовой коэффициент	0,4615	0,2308	0,3077	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				1 637
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				6 001,0
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				9 824 000
Определение рыночной стоимости участка с кадастровой стоимостью: 50:15:0080703:162				
Общая площадь, кв.м.	2 550	8 973	10 000,0	524 +/-8
Стоимость объекта, руб.	7 500 000	30 000 000	21 000 000	
Удельная стоимость, руб./кв. м	2 941	3 343	2 100	
Поправка на передаваемые права, %	0	2,46	0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 941	3 425	2 100	
Поправка на удаленность от МКАД, %	-16,34	-16,34	18,70	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 460	2 865	2 493	
Поправка на расположение относительно 1-й линии, %	0	-25,37	-25,37	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 460	2 138	1 861	
Поправка на торг, %	-23,0	-23,0	-23,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 894	1 646	1 433	
Поправка на возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования	-56,25	-56,25	-56,25	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	829	720	627	
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,210	1,520	1,520	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 003	1 094	953	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Количество корректировок	3	5	4	
Весовой коэффициент	0,4255	0,2553	0,3191	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				1 010
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				524,0
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				529 000
Определение рыночной стоимости участка с кадастровой стоимостью: 50:15:0080703:170				
Общая площадь, кв.м.	2 550	8 973	10 000,0	4 938 +/- 24
Стоимость объекта, руб.	7 500 000	30 000 000	21 000 000	
Удельная стоимость, руб./кв. м	2 941	3 343	2 100	
Поправка на передаваемые права, %	0	2,46	0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 941	3 425	2 100	
Поправка на удаленность от МКАД, %	-16,34	-16,34	18,70	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 460	2 865	2 493	
Поправка на расположение относительно 1-й линии, %	0	-25,37	-25,37	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 460	2 138	1 861	
Поправка на торг, %	-23,0	-23,0	-23,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 894	1 646	1 433	
Значение функции $Y=3,989 \cdot X^{-0,199}$	0,8375	0,6520	0,6381	0,7343
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,877	1,126	1,151	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 661	1 853	1 649	
Количество корректировок	2	4	3	
Весовой коэффициент	0,4615	0,2308	0,3077	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				1 702
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				4 938,0
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				8 404 000
Определение рыночной стоимости участка с кадастровой стоимостью: 50:15:0080703:172				
Общая площадь, кв.м.	2 550	8 973	10 000,0	5 039 +/- 25
Стоимость объекта, руб.	7 500 000	30 000 000	21 000 000	
Удельная стоимость, руб./кв. м	2 941	3 343	2 100	
Поправка на передаваемые права, %	0	2,46	0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 941	3 425	2 100	
Поправка на удаленность от МКАД, %	-16,34	-16,34	18,70	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 460	2 865	2 493	
Поправка на расположение относительно 1-й линии, %	0	-25,37	-25,37	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 460	2 138	1 861	
Поправка на торг, %	-23,0	-23,0	-23,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 894	1 646	1 433	
Значение функции $Y=3,989 \cdot X^{-0,199}$	0,8375	0,6520	0,6381	0,7313
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,873	1,122	1,146	
Скорректированная удельная	1 653	1 847	1 642	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
стоимость, руб./кв.м				
Количество корректировок	2	4	3	
Весовой коэффициент	0,4615	0,2308	0,3077	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				1 694
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				5 039,0
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				8 536 000

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

37 883 000

(Тридцать семь миллионов восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0080703:50	6 594,00	10 590 000
2	50:15:0080703:51	6 001,00	9 824 000
3	50:15:0080703:162	524 +/- 8	529 000
4	50:15:0080703:170	4 938 +/- 24	8 404 000
5	50:15:0080703:172	5 039 +/- 25	8 536 000

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

37 883 000

(Тридцать семь миллионов восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0080703:50	6 594,00	10 590 000
2	50:15:0080703:51	6 001,00	9 824 000
3	50:15:0080703:162	524 +/- 8	529 000
4	50:15:0080703:170	4 938 +/- 24	8 404 000
5	50:15:0080703:172	5 039 +/- 25	8 536 000

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

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2021 г.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

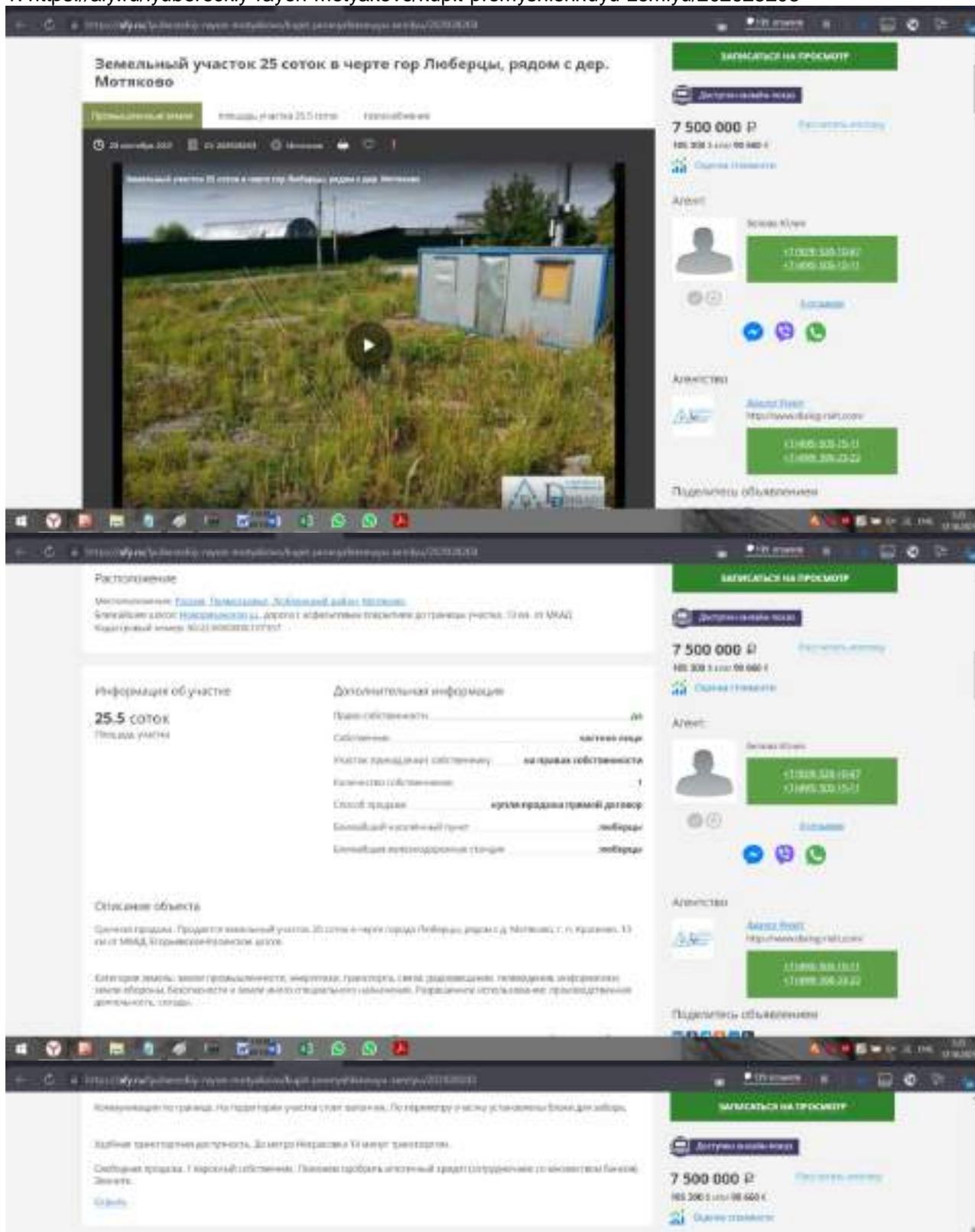
3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

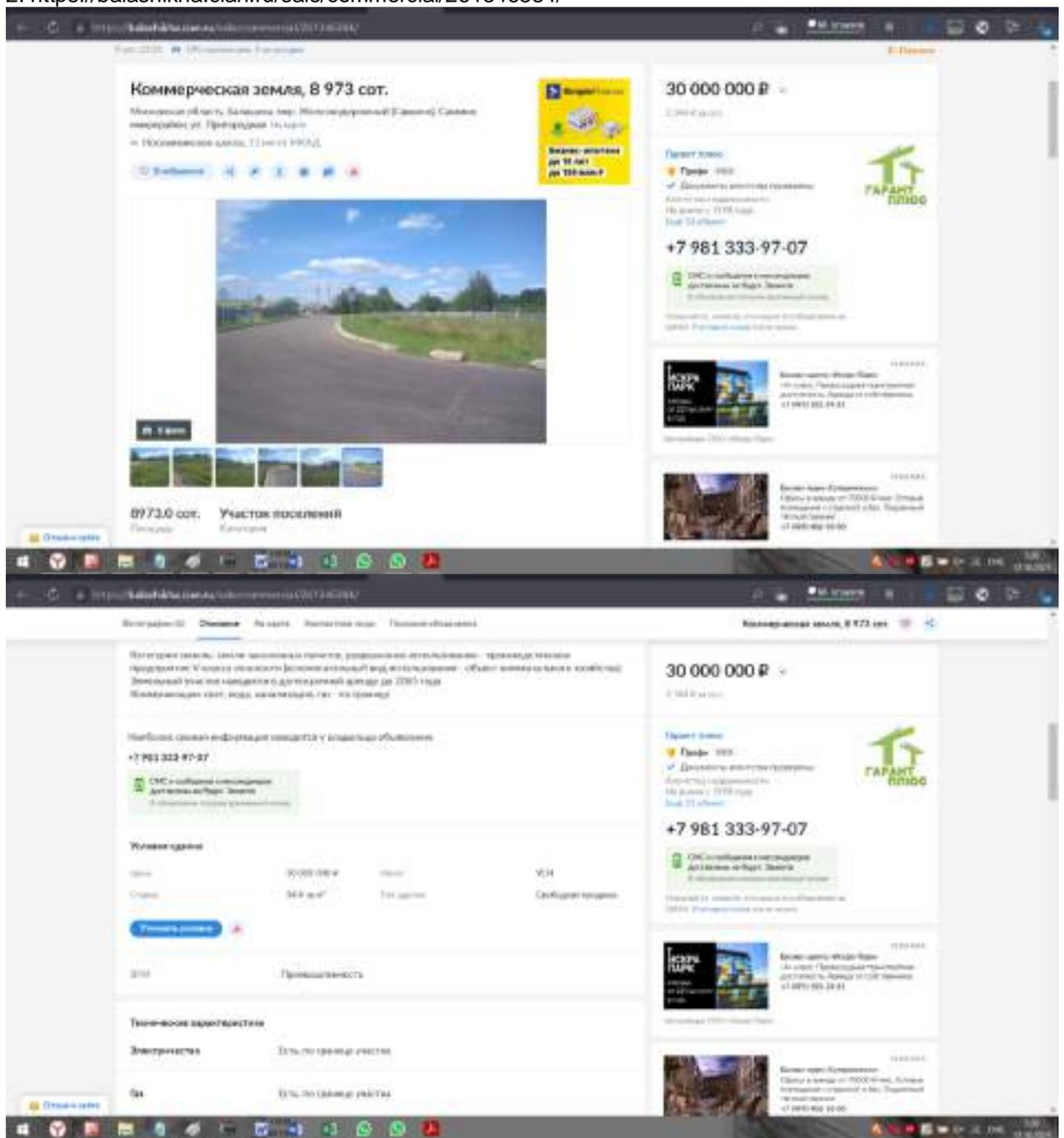
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

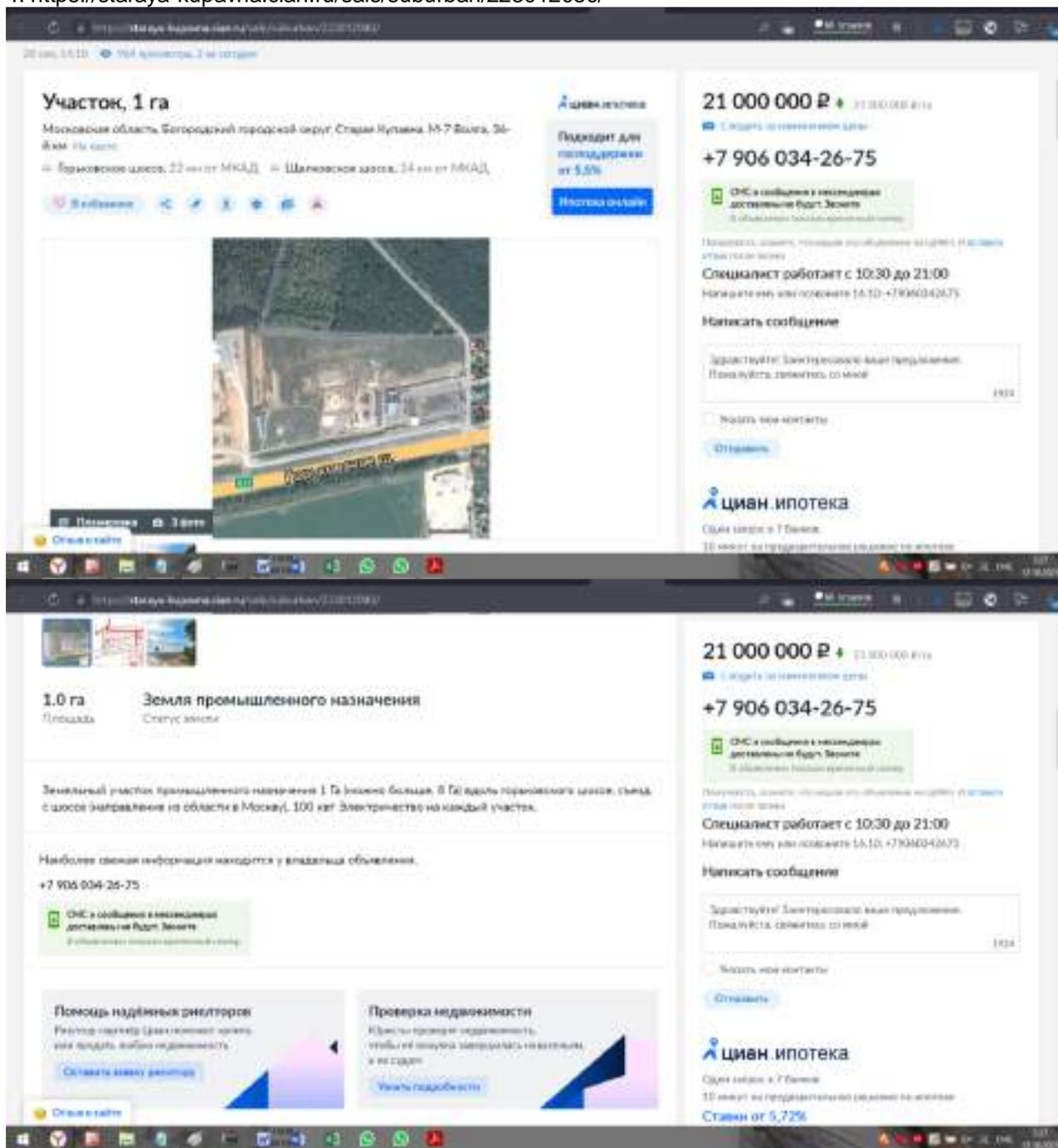
1. <https://afy.ru/lyubereckiy-rayon-motyakovo/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202928203>



2. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/261346384/>

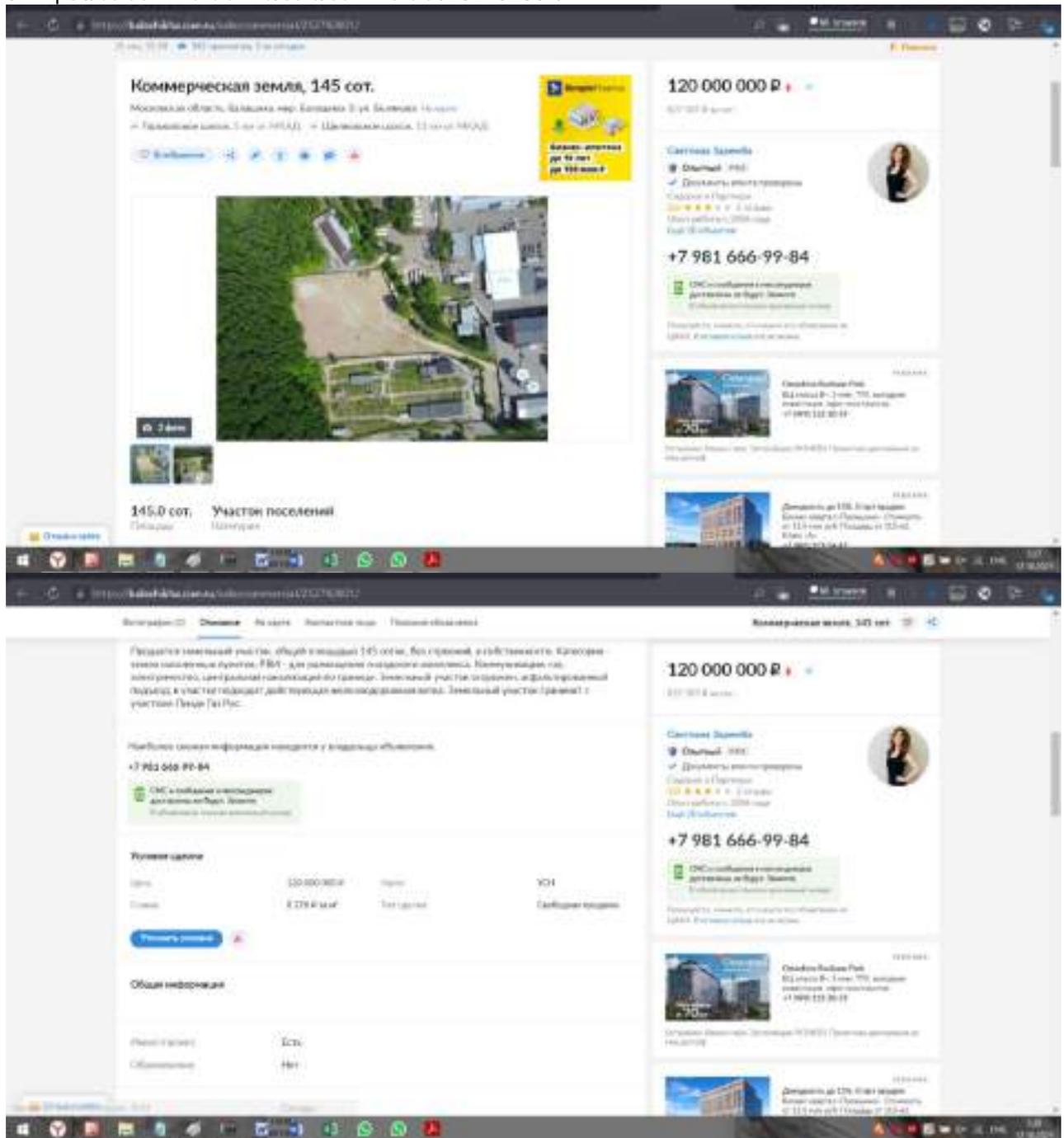


4. <https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/223012080/>

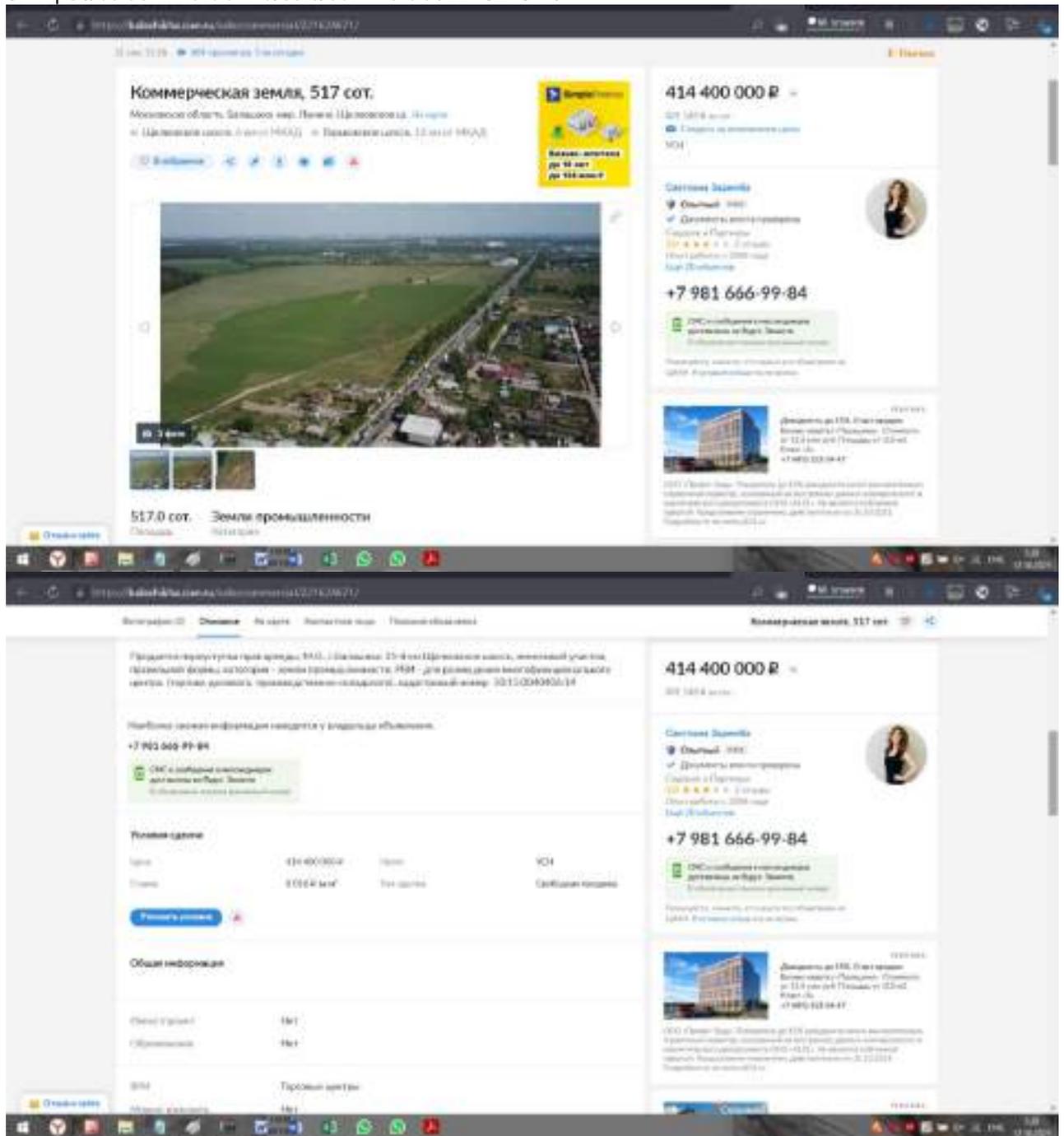


Примечание: по данным автора объявления (тел. 8-906-034-26-75), электричество на участок не заведено. При необходимости возможно подключение электричества до 100 квт.

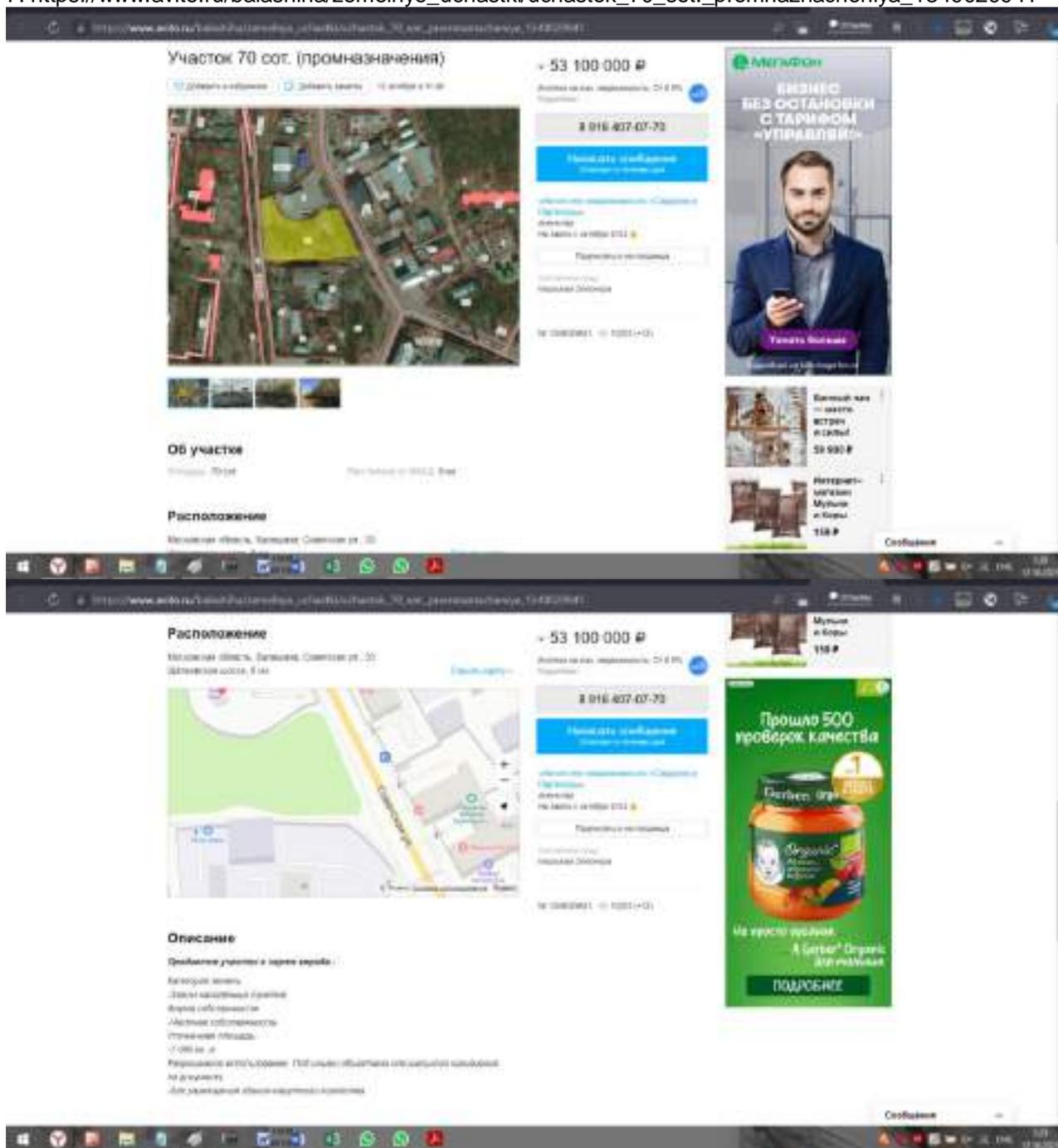
5. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/252792801/>



6. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/221624671/>



7. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_1349029941



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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
<small>(ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
24.10.2020	№ 99/2020/355785650		
Кадастровый номер:		50:15:0080703:50	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0080703
Дата присвоения кадастрового номера:	25.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Балашихинский район
Площадь:	6594 +/- 28 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	17074833,3
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0080703:32
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
24.10.2020	№ 99/2020/355785650		
Кадастровый номер:		50:15:0080703:50	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.10.2020 № 99/2020/355785650			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:50	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок															
(вид объекта недвижимости)															
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____												
24.10.2020 № 99/2020/355785650															
Кадастровый номер:		50:15:0080703:50													
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" (вид управления) Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"														
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0080703:50-50/015/2019-7 от 15.11.2019														
3. 3.1.1. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<table border="1"> <tr> <td>вид</td> <td>Доверительное управление, Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации</td> <td>15.11.2019</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации</td> <td>50:15:0080703:50-50/015/2019-9</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>с 15.11.2019 по 30.11.2020</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации</td> <td>Договор купли-продажи земельного участка от 05.01.2015</td> </tr> </table>			вид	Доверительное управление, Доверительное управление	дата государственной регистрации	15.11.2019	номер государственной регистрации	50:15:0080703:50-50/015/2019-9	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 15.11.2019 по 30.11.2020	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	основание государственной регистрации	Договор купли-продажи земельного участка от 05.01.2015
вид	Доверительное управление, Доверительное управление														
дата государственной регистрации	15.11.2019														
номер государственной регистрации	50:15:0080703:50-50/015/2019-9														
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 15.11.2019 по 30.11.2020														
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153														
основание государственной регистрации	Договор купли-продажи земельного участка от 05.01.2015														
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано														
5. Заключено ли судебное решение о праве требования:	данные отсутствуют														
6. Сведения о прекращении и отмене зарегистрированного права:	данные отсутствуют														
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют														
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без залога участка правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют														
9. Правонарушения и сведения о наличии существующих, но не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости прав (перехода, прекращения права), ограничений прав и обременений объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют														
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют														
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют														

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355721003			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:51	
Номер кадастрового квартала:	50:15:0080703		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Балашихинский район		
Площадь:	6001 +/- 27 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	15534188.6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0080703:32		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355721003			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:51	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли		
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант"		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.10.2020 № 99/2020/355721003	
Кадастровый номер:	50:15:0080703:51
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.10.2020 № 99/2020/355721003	
Кадастровый номер:	50:15:0080703:51
1. Право собственности (правообладатель):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" (вид управления) Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Регистр Эссет Менеджмент"»
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0080703:51-50:015/2019-7 от 19.11.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Доверительное управление от 19.11.2019
3. 3.1.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	50:15:0080703:51-50:015/2019-9 от 30.11.2025
3.1.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Регистр Эссет Менеджмент"», ИНН: 7714784153
основание государственной регистрации:	Составление о расторжении договора №ТПС-33 купли-продажи земельного участка от 10.09.2019 г. от 31.10.2019; Договор купли-продажи земельных участков от 30.01.2015
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
5. Заявления в суд об истребовании права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о выражении и отмене зарегистрированных прав:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без наличия участка правообладателя или его законного представителя:	
9. Препятствия и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (передача, прекращение права), отмене права или обременения объекта недвижимости, сведений о наличии объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без соблюдения в силу закона порядка третьего лица, права:	данные отсутствуют
11.	

Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
--	--

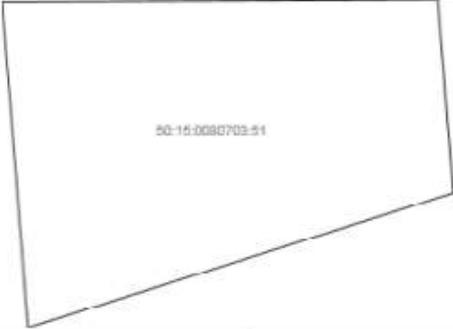
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 3

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(ИДН объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
23.10.2020 № 99/2020/355721003			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:51	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(ИДН объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
23.10.2020 № 99/2020/355721003			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:51	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок				
<small>(лиц объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		

Номер кадастрового квартала:	50:15:0080703
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г Балашиха
Площадь:	524 +/- 8 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2790451.96
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0080703:148
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
<small>(лиц объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли
Сведения о кадастровом инженере:	Манджиева Мария Александровна №77-15-98, ООО ООО "БизнесГарант"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

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

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717	
Кадастровый номер:	50:15:0080703:162
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

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

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717	
Кадастровый номер:	50:15:0080703:162
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Ассет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0080703:162-50:015/2018-2 от 15.06.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, весь объект
дата государственной регистрации:	15.06.2018
номер государственной регистрации:	50:15:0080703:162-50:015/2018-1
3. 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.06.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Ассет Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Реинвестиционным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" от 06.12.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявления 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. Правомогутельная и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

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

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(лист объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0080703:162/1	
			
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 о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(лист объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0080703:162/2	
			
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 о частях земельного участка

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

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

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	464620.3	2222602.1	данные отсутствуют	0.1
3	464614.13	2222605.73	данные отсутствуют	0.1
6	464604.89	2222594.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	464604.29	2222594.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	464602.12	2222594.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	464599.25	2222595.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	464598.71	2222595.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	464598.49	2222596.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	464598.27	2222597.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	464598.29	2222597.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	464598.41	2222598.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	464598.86	2222598.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	464599.25	2222599.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	464600.13	2222598.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	464601.02	2222598.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	464600.32	2222597.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(ИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(ИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

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

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
24.10.2020 № 99/2020/356020007		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:170	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
24.10.2020 № 99/2020/356020007		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0080703:170
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживания их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации розничной и оптовой торговли	
Сведения о кадастровом инвентаре:	Москва/шта Енисертина Олеговна 8869-10-22	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межгосударственной территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
24.10.2020 № 99/2020/356020007		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0080703:170
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
24.10.2020 № 99/2020/356020007		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:170	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50:15:0080703:170-50/048/2019-1 от 04.02.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.02.2019	
	номер государственной регистрации:	50:15:0080703:170-50/015/2019-2	
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.10.2015 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" от 06.12.2011	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
24.10.2020 № 99/2020/356020007		
Кадастровый номер:	50:15:0080703:170	
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок							
<small>(код объекта недвижимости)</small>							
Лист № <u> </u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : <u> </u>		Всего разделов: <u> </u>		Всего листов выписки: <u> </u>		
24.10.2020 № 99/2020/356020007							
Кадастровый номер:	50:15:0080703:170						
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор							ФГИС ЕГРН
полное наименование должности					подпись		инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

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

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

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

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

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

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

Земельный участок	
(на объект недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.10.2020 № 99/2020/355579293	
Кадастровый номер:	50:15:0080703:172
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли
Сведения о кадастровом инженере:	Мосягина Екатерина Олеговна №69-10-22
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

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

Земельный участок	
(на объект недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.10.2020 № 99/2020/355579293	
Кадастровый номер:	50:15:0080703:172
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о наличии и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома с подвальной частью или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о установлении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные (неактуальные)». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования «для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Подучетчик выписки:	Михайлова Мария Александровна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

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

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
23.10.2020 № 99/2020/355579293	
Кадастровый номер:	50:15:0080703:172
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:15:0080703:172-50/048/2019-1 от 04.02.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	вид: Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 04.02.2019
	номер государственной регистрации: 50:15:0080703:172-50/015/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 21.10.2015 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" от 06.12.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

14	14	1	данные отсутствуют				
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.2

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

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

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	463920.6	2222742.71	Закрепление отсутствует	0.1
2	463966.59	2222865.44	Закрепление отсутствует	0.1
3	463946.48	2222871.51	Закрепление отсутствует	0.1
4	463943.25	2222867.18	Закрепление отсутствует	0.1
5	463939.72	2222862.48	Закрепление отсутствует	0.1
6	463935.62	2222857.07	Закрепление отсутствует	0.1
7	463934.49	2222855.53	Закрепление отсутствует	0.1
8	463929.32	2222848.48	Закрепление отсутствует	0.1
9	463920.76	2222836.87	Закрепление отсутствует	0.1
10	463906.77	2222816.39	Закрепление отсутствует	0.1
11	463893.75	2222795.21	Закрепление отсутствует	0.1
12	463880.85	2222773.84	Закрепление отсутствует	0.1
13	463872.84	2222760.01	Закрепление отсутствует	0.1
14	463898.76	2222744.44	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
№ 200005.035.000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования для юридических лиц», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 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 им Страховщика настоящего Договора страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30103810408000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p>ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 341090, 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</p>
3. Объект страхования	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является имуществом заказчика, связанное с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за привлече- ние к ответственности третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечислен- ных в главе 4 Правил) установленной наступившим и являющую силу решением арбитражного суда или страховой компании 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.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итогов и выво- дыва рабочей или иной отчетности объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стан- дартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной дея- тельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.3. События, являющиеся признаками страхового, признаются страховым случаем при выполнении сле- дующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • события, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на про- ведение оценки, и/или третьим лицам по отношению и отношению договоров по оценке, дей- ствие которых началось после наступления в силу настоящего Договора и отчета по кото- рым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страхов- щику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установлен- ного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Стра- ховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>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 расчет- ный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г.</p> <p>5.3. При наступлении (исполнении уплаты) страховой премии и установленной п. 5.3 срок настоящий До- говор считается состоявшимся.</p> <p>5.4. Страховая защита распространяется также на те договоры по оценке, действие которых нача-</p>

	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 не исполнен в силу в 80 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 начисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации в комиссии вклада и восторжии Договора страхования, и предельная страховая сумма и установленная лимиты ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгоднойрибратствам, т.е. расходы, которые 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 комиссии провинциального вклада, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8.1. 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, принимающую силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И. Башновой.
8. Заключительные положения	
Приложения:	Правила страхования ответственности «клиникова», утвержденные Приказом ПАО «САБ «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 04 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САБ «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и иных хозяйственных рисков



И.И. Павлова

На основании Договора № 02-15/18020-с от 01.06.2020 г.



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

Булавка Валерий Михайлович

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

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

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

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

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





В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
136 (Сто тридцать шесть) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.