

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-172

от 03 ноября 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:	03 ноября 2021 г.
Дата составления отчета:	03 ноября 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	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 юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки ..	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	23
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	23
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	24
3.1. Общие положения	24
3.2. Анализ рынка недвижимости	24
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	24
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	33
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	35
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	40
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	53
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	54
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	54
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	56
5.1. Общие положения	56
5.2. Общие понятия оценки	56
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	56
5.4. Выбор подходов и методов оценки	63
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	65
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	65
6.1.1 Общие положения	65
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом регрессионного анализа	65
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.**

«03» ноября 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 172 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры), площадь 7716 +/-31 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040404:267;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 17797 +/-47 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151006;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 30010 +/-61 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151007;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 26710 +/-57 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:300;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры), площадь 10281 +/-35 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:302;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 34695 +/-65 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:303;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, площадь 33838 +/-64 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151005;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта (размещение стоянок (парковок)), площадь 4 283 +/-23 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:304.

Оценка проведена по состоянию на 03 ноября 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 ООО «Абсолют страхование». 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:

651 800 000

**(Шестьсот пятьдесят один миллион восемьсот тысяч)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер	Категория земель и вид разрешенного использования	Адрес (местоположение)	Итоговая стоимость, руб.
1	7 716,0+/-31	50:15:0040404:267	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	30 400 000
2	17 797,0+/-47	50:15:0000000:151006	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	70 200 000
3	30 010,0+/-61	50:15:0000000:151007	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	118 300 000
4	26 710,0+/-57	50:15:0040602:300	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	105 300 000
5	10 281,0+/-35	50:15:0040602:302	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	40 500 000
6	34 695,0+/-65	50:15:0040602:303	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	136 800 000
7	33 838,0+/-64	50:15:0000000:151005	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	133 400 000
8	4 283,0+/-23	50:15:0040602:304	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта (размещение стоянок(парковок))	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	16 900 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов (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 № 172 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры), площадь 7716 +/-31 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040404:267;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), площадь 17797 +/-47 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151006;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), площадь 30010 +/-61 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151007;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), площадь 26710 +/-57 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:300;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры), площадь 10281 +/-35 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:302;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), площадь 34695 +/-65 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:303;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, площадь 33838 +/-64 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151005;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта (размещение стоянок (парковок)), площадь 4 283 +/-23 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:304.

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 имеют ограничения в виде аренды и/или залога в силу закона и/или прочие ограничения.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **03 ноября 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **03 ноября 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 изменения 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.

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

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

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

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

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

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

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

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.
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких

ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации. Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;

- для проведения оценки заказчиком были предоставлены копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.01.2018 г. Согласно выписок из ЕГРН земельные участки имеют обременения. Часть обременений не оказывают влияние на итоговую величину справедливой стоимости объектов оценки с учетом вида разрешенного использования земельных участков. По другим видам обременений, которые могут оказывать влияние на итоговую величину справедливой стоимости объектов оценки, согласно представленных выписок из ЕГРН не представляется возможным корректно рассчитать площадь земельных участков под обременениями. Учитывая вышеизложенное в рамках данной работы оценка справедливой стоимости объектов оценки проведена без учета обременений указанных в Выписках из ЕГРН от 23.01.2018 г.

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	Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №018719-1 от 22 марта 2021 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Место нахождения Оценщика	Адрес электронной почты 79265920249@yandex.ru
Почтовый адрес Оценщика	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.
Номер контактного телефона	г. Москва
Адрес электронной почты	ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023
Страхование ответственности юридического лица	
Место нахождения СРО	
Адрес СРО	

Сведения об оценщике

Саморегулируемая организация
оценщиков

Маслова Антонина Викторовна

НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.

Страхование гражданской
ответственности

Маслова Антонина Викторовна

Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-007400/21, выдан 27.07.2021 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2021 г. по 22.08.2022 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

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

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

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

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте (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 № 172 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

03 ноября 2021 г.

Номер отчета

РЭМ/21-172

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: объекты торговли (торговые центры), площадь 7716 +/-31 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040404:267;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 17797 +/-47 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151006;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 30010 +/-61 кв.м, адрес

(местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151007;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), площадь 26710 +/-57 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:300;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры), площадь 10281 +/-35 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:302;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), площадь 34695 +/-65 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:303;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, площадь 33838 +/-64 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151005;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта (размещение стоянок (парковок)), площадь 4 283 +/-23 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:304.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0040404:267	не применяется	30 400 000	не использовался	30 400 000
50:15:0000000:151006	не применяется	70 200 000	не использовался	70 200 000
50:15:0000000:151007	не применяется	118 300 000	не использовался	118 300 000
50:15:0040602:300	не применяется	105 300 000	не использовался	105 300 000
50:15:0040602:302	не применяется	40 500 000	не использовался	40 500 000
50:15:0040602:303	не применяется	136 800 000	не использовался	136 800 000
50:15:0000000:151005	не применяется	133 400 000	не использовался	133 400 000
50:15:0040602:304	не применяется	16 900 000	не использовался	16 900 000
Итого				651 800 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Представлены в Приложении 2 Отчета (частично, полные выписки хранятся в архиве Оценщика)	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают

рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-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: объекты торговли (торговые центры), площадь 7716 +/-31 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040404:267;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 17797 +/-47 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151006;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 30010 +/-61 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151007;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 26710 +/-57 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:300;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры), площадь 10281 +/-35 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:302;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 34695 +/-65 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:303;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, площадь 33838 +/-64 кв.м, адрес

(местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151005;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта (размещение стоянок (парковок)), площадь 4 283 +/-23 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:304.

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», что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0040404:267	нет данных
50:15:0000000:151006	нет данных
50:15:0000000:151007	нет данных
50:15:0040602:300	нет данных
50:15:0040602:302	нет данных
50:15:0040602:303	нет данных
50:15:0000000:151005	нет данных
50:15:0040602:304	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

Объекты оценки имеют прочие ограничения прав, указанные в представленных в Приложении 2 документах. Иная информация о данных ограничениях отсутствует.

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 имеют ограничения в виде аренды и/или залога в силу закона и/или прочие ограничения.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных

характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:15:0040404:267	земли населенных пунктов	объекты торговли (торговые центры)
50:15:0000000:151006	земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
50:15:0000000:151007	земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
50:15:0040602:300	земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
50:15:0040602:302	земли населенных пунктов	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры)
50:15:0040602:303	земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
50:15:0000000:151005	земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования
50:15:0040602:304	земли населенных пунктов	обслуживание автотранспорта (размещение стоянок (парковок))

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. 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 ТЗ 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. 4.

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0040404:267	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0000000:151006	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0000000:151007	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0040602:300	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0040602:302	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0040602:303	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0000000:151005	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0040602:304	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая

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

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

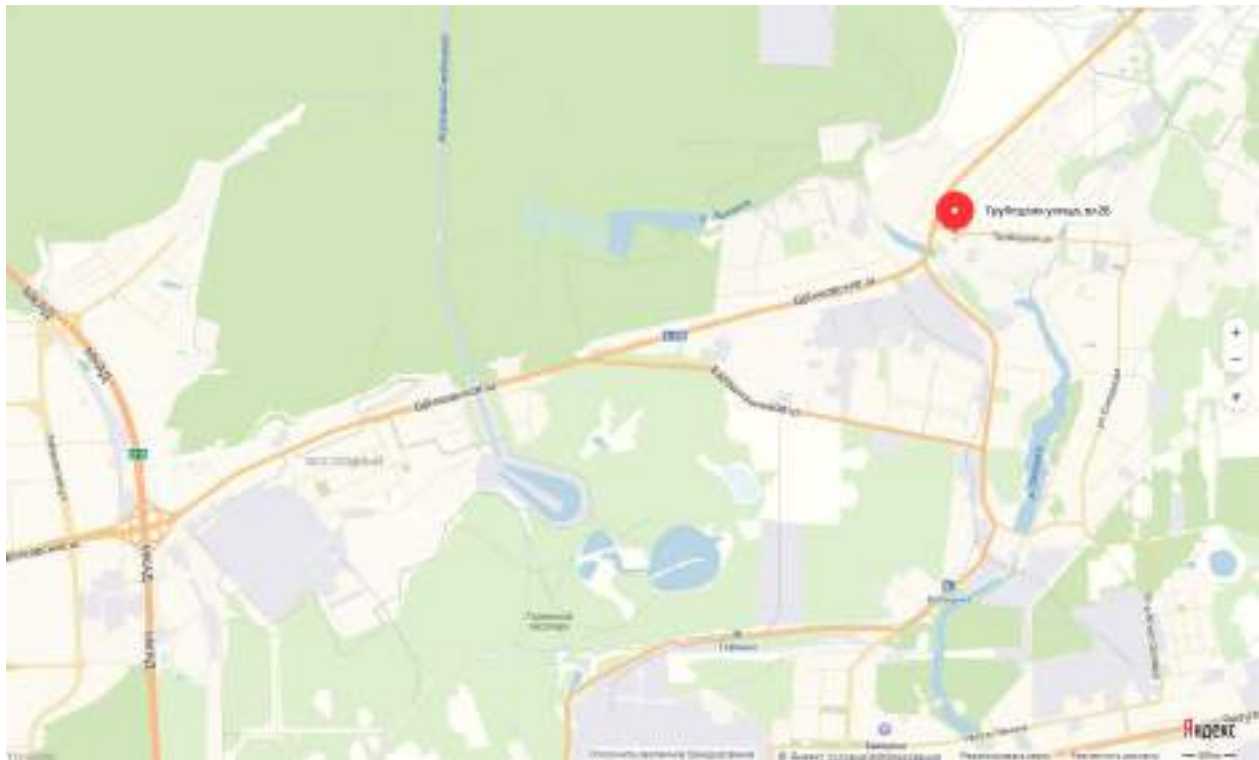


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

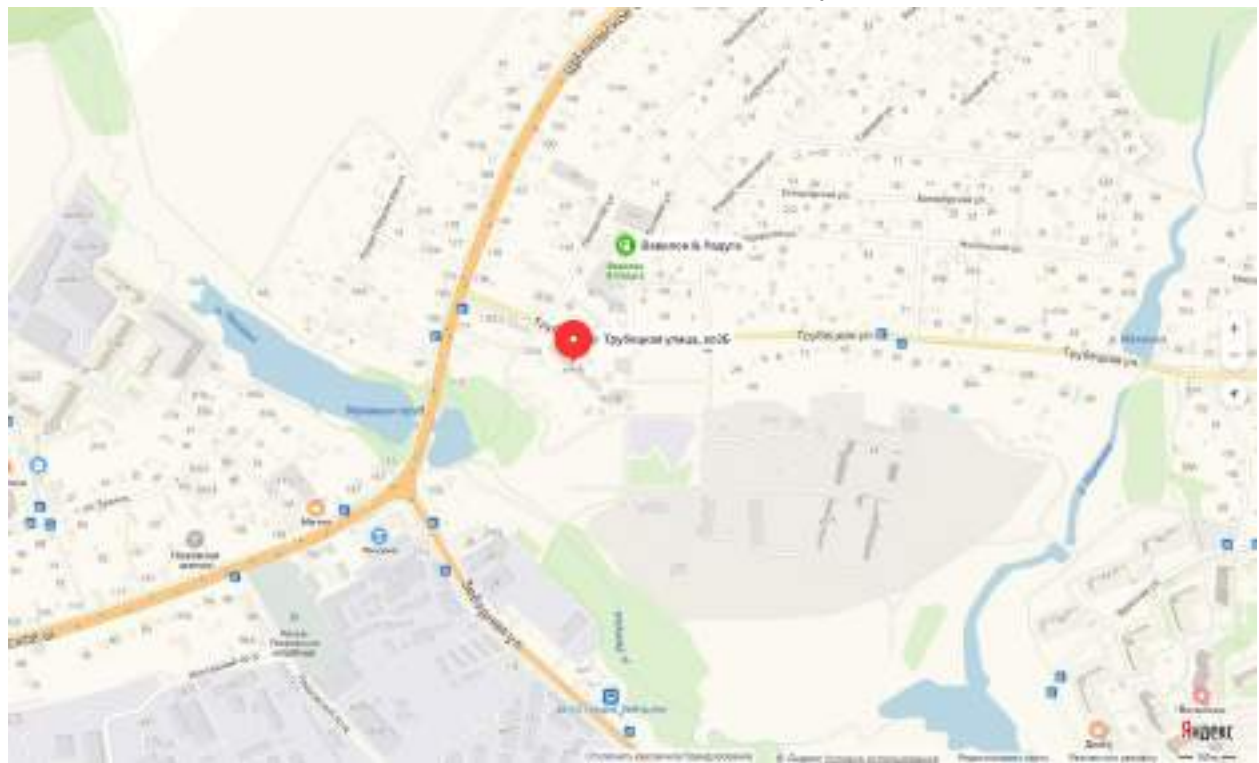


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки			
Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0040404:267	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:151006	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:151007	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040602:300	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0040602:302	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040602:303	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:151005	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040602:304	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе

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

2. « Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. 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. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0040404:267	7 716,0+/-31	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:151006	17 797,0+/-47	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:151007	30 010,0+/-61	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	
50:15:0040602:300	26 710,0+/-57	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	
50:15:0040602:302	10 281,0+/-35	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0040602:303	34 695,0+/-65	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:151005	33 838,0+/-64	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	
50:15:0040602:304	4 283,0+/-23	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	

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

2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

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

Оцениваемые участки имеют обременение в виде аренды и/или охранных зон, часть участков имеют ограничение доступа (возможность доступа только через другие участки).

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0040404:267	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
50:15:0000000:151006	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
50:15:0000000:151007	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
50:15:0040602:300	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
50:15:0040602:302	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
50:15:0040602:303	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
50:15:0000000:151005	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
50:15:0040602:304	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:15:0040404:267	отсутствует
50:15:0000000:151006	отсутствует
50:15:0000000:151007	отсутствует
50:15:0040602:300	отсутствует
50:15:0040602:302	отсутствует
50:15:0040602:303	отсутствует
50:15:0000000:151005	отсутствует
50:15:0040602:304	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 9).

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Наличие обременений или других факторов, понижающих стоимость
50:15:0040404:267	в наличии	нет	есть
50:15:0000000:151006	в наличии	нет	есть
50:15:0000000:151007	в наличии	нет	есть
50:15:0040602:300	в наличии	нет	есть
50:15:0040602:302	в наличии	нет	есть
50:15:0040602:303	в наличии	нет	есть
50:15:0000000:151005	в наличии	нет	есть
50:15:0040602:304	в наличии	нет	есть

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

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.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

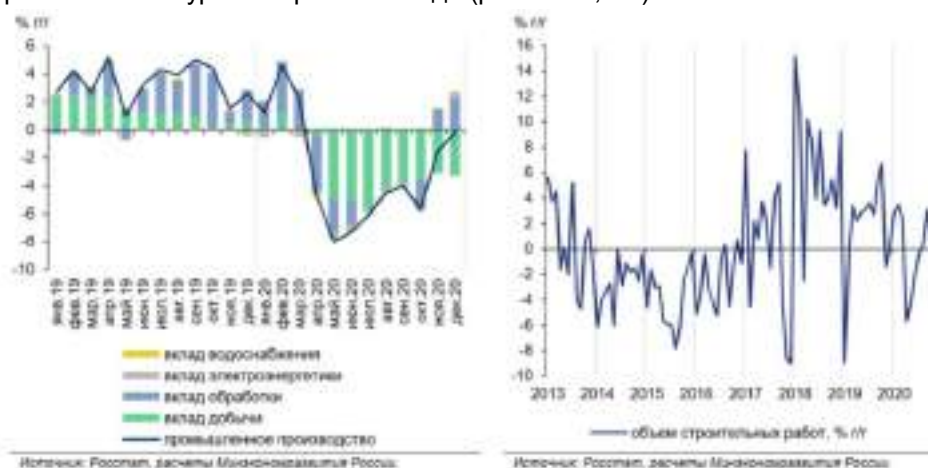
Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре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

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

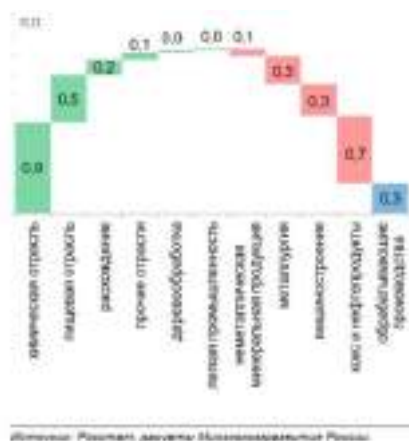
1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2020 г.

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%).

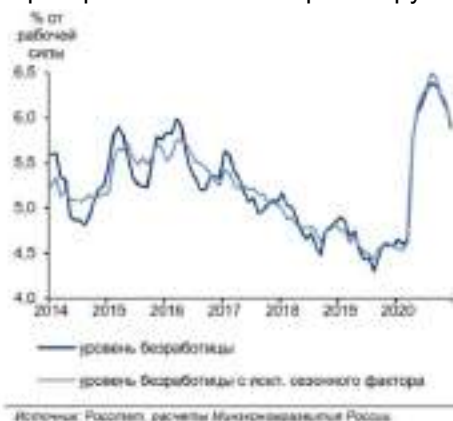
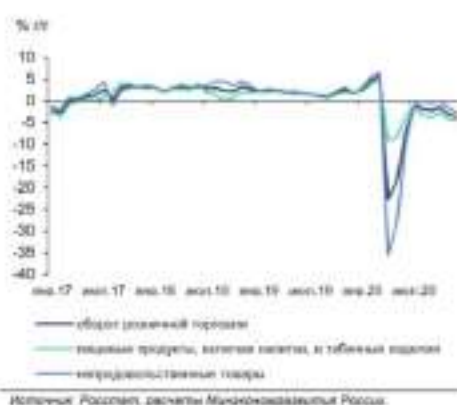


Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г. В 2020 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 условий 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/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.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-август 2021г²

1. В августе ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января–августа – 4,7% г/г (+1,0% к 8 месяцам 2019 года).

2. В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле (в среднем -0,9% м/м SA после -1,8% м/м SA в июле и +3,7% м/м SA в июне). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,6% августа).

3. В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г (к уровню 2-летней давности: -6,3%, к допандемическому уровню: -8,6%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 сентября (охватывают все категории хозяйств) были на -9,6% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -6,0%, по овощам на -5,0%. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 30 сентября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -13,6% ниже уровня прошлого года.

4. На потребительском рынке суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг сохранялся выше допандемического уровня (в августе +0,1%, как и в июле), в том числе с учетом уточнения вверх с апреля 2021 г. данных по показателям, характеризующим потребительский спрос². Вместе с тем, по данным Сбериндекса, рост потребительского спроса в августе ускорился до 15,8% г/г после +10,5% в июле (в номинальном выражении), в период с 1 по 26 сентября – до 17,4% г/г. Увеличение потребительской активности в августе–сентябре фиксируется и по данным контрольно-кассовой техники. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская выплата пенсионерам и военнослужащим.

5. В августе продолжилось снижение уровня безработицы (по методологии МОТ): до 4,4% от рабочей силы (4,5% в июле, 4,3% в августе 2019 года). Численность занятых в августе оставалась чуть ниже уровня аналогичного месяца 2019 г.: 72,3 млн чел. по сравнению с 72,5 млн человек (август 2020 г.: 70,5 млн человек). Улучшение ситуации на рынке труда сопровождается ростом реальных заработных плат: 2,2% г/г в июле (к июлю 2019 г. +5,2%).

6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии 2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение

² <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2021.pdf>

корпоративного кредитования.

7. В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт показывает уверенный рост. Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (69,7 млрд долл. США в январе–августе 2021 г. по сравнению с 25,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 49,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в августе вырос на 13,7% г/г3 (июль: 13,8% г/г, 2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается рост корпоративного (9,6% г/г в августе, 9,8% г/г в июле, 8,9% г/г во 2 кв. 2021 г.) и ипотечного кредитования (27,7% г/г в августе, 28,6% г/г в июле и 27,2% г/г во 2 кв. 2021 г.). Потребительское кредитование в августе выросло на 16,9% г/г (на 16,2% г/г в июле, 13,7% г/г во 2 кв. 2021 года).

9. Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 9,7% г/г, или +2,5 трлн рублей в январе–августе 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–август они увеличились на 26,8% (или на +6,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе ненефтегазовые – на 21,2% (+4,3 трлн рублей).

Источники:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf>

<https://www.economy.gov.ru/material/file/45f2ce55dec8309667d1f75dc8d8c81b/20210722.pdf>

Вывод:

В августе темп роста ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня. В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г. В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле. Отрицательный вклад в рост экономики внесло сельское хозяйство. На потребительском рынке суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг сохранялся выше допандемического уровня. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская выплата пенсионерам и военнослужащим. В августе продолжилось снижение уровня безработицы. Улучшение ситуации на рынке труда сопровождается ростом реальных заработных плат. Чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года.

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 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, строительства 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 объемах предложения и спроса, объемах 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,

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

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 объема продаж и баланса цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к дисбалансу спроса и предложения, цен и объемов 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 объема 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 закредитованности 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 СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.09.2021 года.

4. Социально-экономическое положение Московской области⁴.

КАТЕГОРИИ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	январь-август 2019 года	январь-август 2020 года	январь-август 2021 года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	111,1	106,5	116,8
СТРОИТЕЛЬСТВО	181,5	111,7	91,8
ИНВЕСТИЦИИ в основной капитал	157,1	77,4	127,6
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	126,1	88,9	116,8
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	183,8	79,0	135,1
ЗАКАЗАННАЯ ПУТЕЛЯ в регулярном сообщении	127,3	101,4	189,7
СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ	81 101,4	81 86,4	81 886,8
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % к численности рабочей силы (в числителе - 15 летних и старше) (в знаменателе - 15 летних и старше)	3,8	3,9	3,14

⁴ <https://mef.mosreg.ru/download/document/10477344>



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).

6. 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 принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее 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. 10.

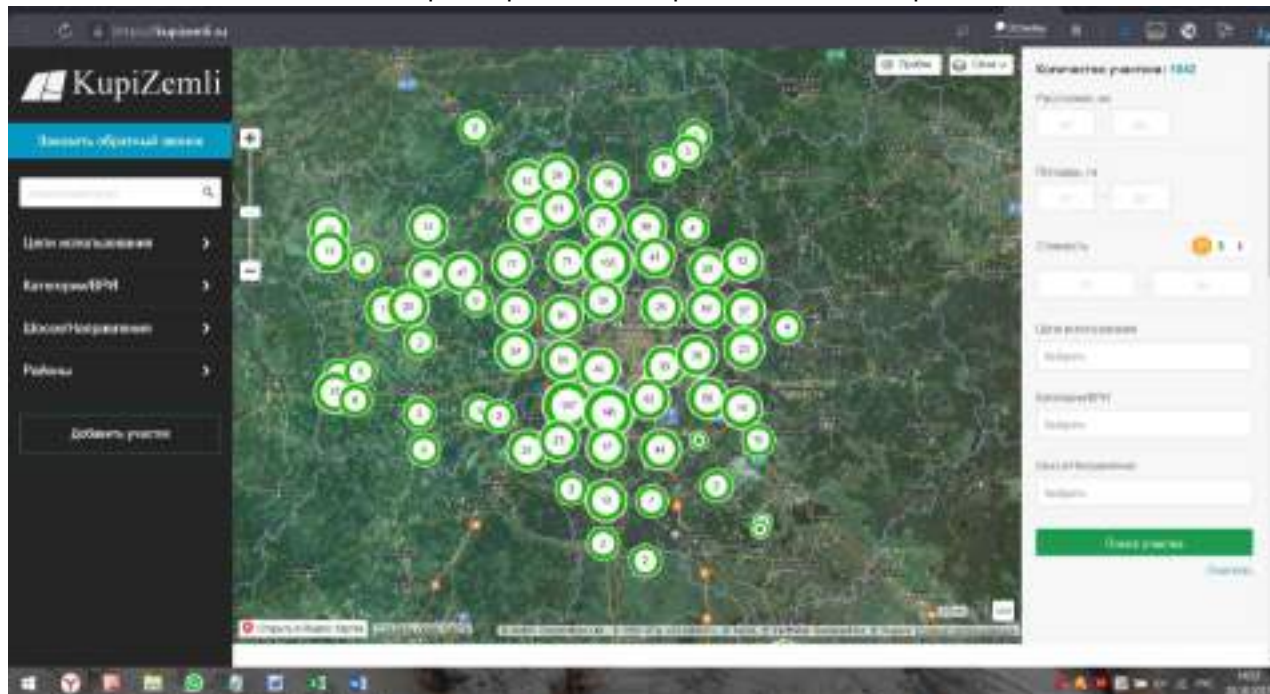
Таблица 10.

Исходные условия локализации объектов анализа

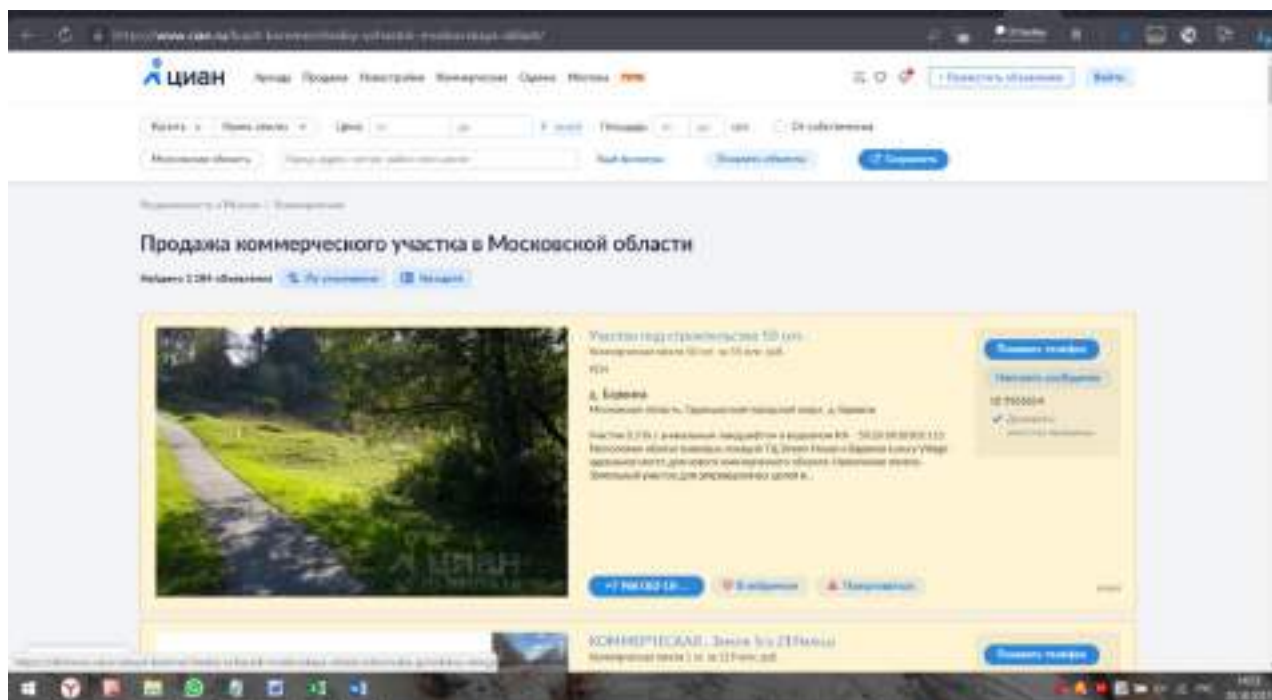
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	коммерческое использование
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	не локализовался
типичная территориальная в пределах региона	рассматривались Северо – Восточное, Восточное, Юго – Восточное направления Московской области
типичная территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 50 км от МКАД
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.

По состоянию на дату оценки Оценщику доступны предложения по продаже земельных участков в Московской области на сайтах <https://kupizemli.ru/>, <https://www.cian.ru> и др.:



Источник: <https://kupizemli.ru/>



Источник: <https://www.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok-moskovskaya-oblast/>

В качестве объектов анализа при проведении настоящей оценки были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 10 условиями локализации. На указанных в Приложении 1 настоящего Отчета ресурсах, актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 11 – табл. 18. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 11.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 2	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 3	земли населенных пунктов	для стоянок автомобильного транспорта
Объект 4	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 5	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 6	земли населенных пунктов	среднеэтажное смешанное и многоэтажное жилищное строительство
Объект 7	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 8	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 9	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 10	земли населенных пунктов	строительство объектов жилого и нежилого фонда
Объект 11	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 12	земли населенных пунктов	под многоэтажное жилищное строительство

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 13	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 14	земли населенных пунктов	под строительство многофункционального торгового-развлекательного центра, вблизи жилой застройки
Объект 15	земли населенных пунктов	под размещение торгово-складского комплекса

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 12.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Раменский район, с. Зеленая Слобода
Объект 2	Московская область, Люберецкий район, поселок Томилино
Объект 3	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая
Объект 4	Московская область, Ногинский район, рядом с Электроугли
Объект 5	Московская область, Ногинский район, д. Боково
Объект 6	Московская область, Люберецкий район, д. Томилино
Объект 7	Московская область, Щелковский район, д. Малые Петрищи
Объект 8	Московская область, вблизи г. Электросталь
Объект 9	Московская область, Щелковский район, в районе д. Набережная
Объект 10	Московская область, г. Железнодорожный
Объект 11	Московская область, Раменский район, рядом с Какузово
Объект 12	Московская область, Щелковское ш., г. Щелково
Объект 13	Московская область, Щелковский район, д. Малые Петрищи
Объект 14	Московская область, Балашиха, ул. Дорофеева
Объект 15	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, Новорязанское шоссе, 23-й км

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 13.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Расположение на «красной» линии	Удаление от МКАД
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ №5	нет	Новорязанское ш. 26 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ №5	нет	Новорязанское ш. 19 км от МКАД
Объект 3	до 15 км от МКАД	ТЗ №5	да	Щёлковское ш. 2,5 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ №5	нет	Носовихинское ш. 20 км от МКАД
Объект 5	от 31 до 50 км от МКАД	ТЗ №5	нет	Щелковское ш. 36 км от МКАД
Объект 6	до 15 км от МКАД	ТЗ №5	нет	Новорязанское ш. 6 км от МКАД
Объект 7	от 31 до 50 км от МКАД	ТЗ №5	нет	Щелковское ш. 50 км от МКАД
Объект 8	от 31 до 50 км от МКАД	ТЗ №5	нет	Горьковское ш. 44 км от МКАД
Объект 9	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ №5	нет	Ярославское ш. 23 км от МКАД
Объект 10	до 15 км от МКАД	ТЗ №5	нет	Носовихинское ш. 14 км от МКАД
Объект 11	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ №5	нет	Новорязанское ш. 28 км от МКАД
Объект 12	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ №5	нет	Щелковское ш. 17 км от МКАД
Объект 13	от 30 до 50 км от МКАД	ТЗ №5	да	Ярославское ш. 50 км от МКАД
Объект 14	до 15 км от МКАД	ТЗ №5	нет	Горьковское ш. 0,5 км от МКАД
Объект 15	до 15 км от МКАД	ТЗ №5	нет	Новорязанское ш. 6 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 14.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	2 040 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 2	361 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 3	85 468	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 4	780 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 5	1 012 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 6	175 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 7	60 000	на участке ТП, но необходимо выполнение всех работ по проектированию, прокладке и согласованию трассы до ТП по федеральной или инвестиционной программе МОЭСК	н/д	нет данных
Объект 8	443 800	коммуникации на участок не заведены	н/д	

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 9	96 122	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 10	67 590	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 11	344 200	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 12	164 400	газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация	н/д	
Объект 13	340 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 14	107 250	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 15	17 800	коммуникации на участок не заведены	н/д	

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Наличие обременений или других факторов, понижающих стоимость
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	нет	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет
Объект 11	в наличии	нет	нет
Объект 12	в наличии	нет	совместное строительство школы
Объект 13	в наличии	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет
Объект 15	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	2 754 000 000	1 350
Объект 2	1 100 000 000	3 047
Объект 3	650 000 000	7 605
Объект 4	480 000 000	615
Объект 5	1 159 713 000	1 146
Объект 6	750 000 000	4 286
Объект 7	60 000 000	1 000
Объект 8	307 110 000	692
Объект 9	190 000 000	1 977
Объект 10	350 000 000	5 178
Объект 11	103 260 000	300
Объект 12	596 772 000	3 630
Объект 13	350 000 000	1 029
Объект 14	1 300 000 000	12 121
Объект 15	65 000 000	3 652
мин		300
макс		12 121
среднее		3 175
медиана		1 977
стандартное отклонение		3 213

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 18, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 300 руб./кв. м до

12 121 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 19).

Таблица 19.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия	полная	полная	Отличий нет,	Идентичны для всех	1. Исследование влияния

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект 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
финансирования	единовременная оплата	единовременная оплата	корректировка не требуется	объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для жилищного строительства; объекты торговли; общего пользования	данные представлены в табл. 11	Отличия не существенные, корректировка не требуется*	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется*.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	данные представлены в табл. 12	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ №5	ТЗ №5	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	8	от 0,5 до 50	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 «красной» линии	нет	нет; да	Отличия существенные, требуется	Различны для объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект 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
			корректировка	фактора на цены сопоставимых объектов возможно	данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 4283,0 до 34 695,0	от 17 800 до 2 040 000	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	нет (по границе)	данные представлены в табл. 14	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 6	представлена в табл. 14	Отличия выявить по всем объектам невозможно, корректировка не требуется	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие ограничений/обременений	обременение в виде аренды и/или охранных зон, часть участков имеют ограничение доступа только через другие участки)	данные представлены в табл. 17	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.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- 1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к

существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)

- 2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
 - www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения, фермерское хозяйство, дачно-некоммерческое партнерство, инвестпроект;
 - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
- 3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
- 4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.
- 5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Анализ данных, представленных в табл. 20 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- расположение относительно «красной» линии (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- наличие ограничений/обременений (экономические характеристики).

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

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

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

Проведенный анализ степени влияния⁵ указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,76);
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,38).

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

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

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

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного

5	Степень связи по таблице Чеддока	Значение коэффициента корреляции:
	слабая	от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
	умеренная	от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
	заметная	от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
	высокая	от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
	весьма высокая	от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 21.

Таблица 21.

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

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,87	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,74	0,79	0,77
Земельные участки под офисно – торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,88	0,90	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,79	0,81	0,80
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,76	0,79	0,78
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,88	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,74	0,77	0,76
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,88	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77

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.67-69.

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.

По данным аналитического портала statrielt.ru, существуют следующие диапазоны корректирующих коэффициентов на уторгование (табл. 22).

Таблица 22.
Значения величины поправки на уторгование для земельных участков различного назначения на 01.10.2021 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
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	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
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	0,89	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
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	0,85	0,99	0,92	0,93	0,91	0,90
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,96	0,88	0,90	0,87	0,84
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
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	0,83	0,99	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

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

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

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

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

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

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

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

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

Источник: 1 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g-2/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnnykh-uchastkov-na-01-10-2021-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. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 23.

Таблица 23.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	T3 № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,49	0,46	0,52
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	T3 № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,50	0,47	0,51
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	T3 № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,48	0,45	0,51
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	T3 № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,48	0,44	0,52

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 79.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорожному району представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Центр города	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	T3 № 2	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	T3 № 3	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	T3 № 4	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	T3 № 5	0,77	0,75	0,79

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,77	0,75	0,79
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,73	0,71	0,75
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,77	0,75	0,78
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,67	0,65	0,69
Земельные участки под жилую застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,76	0,73	0,78
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,79	0,77	0,81
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,66	0,64	0,68

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 169.

2.6.2. Исследования, представленные на аналитическом портале statrielt.ru по корректировкам на расположение относительно «красной» линии (табл. 25):

Таблица 25.

Корректирующие коэффициенты на расположение относительно «красной» линии на 01.10.2021 г.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,73	0,86	0,79
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,09	1,03
3	Земли промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения)	0,85	0,94	0,89
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,73	0,94	0,83
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	1,02	0,89

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2626-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>.

2.7. Физические характеристики объекта.

Проведенный анализ степени влияния площади участков на их удельную цену продажи по использованным объектам анализа показал, что зависимость удельной цены предложения от площади характеризуется слабой корреляционной зависимостью (коэффициент корреляции -0,42). Это свидетельствует о несущественности данного ценообразующего фактора и объясняется тем, что в условиях низкой ликвидности собственники готовы к межеванию участка, если находится покупатель на часть участка.

Таким образом, Оценщик считает нецелесообразным применять данный ценообразующий фактор.

Наличие коммуникаций

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

В табл. 26 приведены данные аналитического портала statrielt.ru.

Таблица 26.

Корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций на 01.10.2021 г.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,14	1,11

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,22	1,14
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Источник. 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

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).

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.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости - 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;

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 27 и табл. 28.

Таблица 27.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа для земельных участков под ИЖС, усредненные данные по городам России

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,13	1,25	1,19

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. 130.

Таблица 28.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,21	1,26	1,24

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. 130.

Форма объекта

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от формы (конфигурации), представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене аналогичных участков со слабым уклоном к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,24	1,50	1,37
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене аналогичных участков со слабым уклоном к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,16	1,41	1,29

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

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

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 216.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Для земельных участков под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	1,20	1,23	1,22
Для земельных участков под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,28	1,25

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 236..

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Для земельных участков под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	0,73	0,76	0,75
Для земельных участков под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	0,73	0,77	0,75

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 243.

Наличие факторов, понижающих стоимость участка

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

В табл. 33 представлен диапазон корректирующих коэффициентов по данному фактору.

Таблица 33.

Корректирующие коэффициенты на наличие факторов, понижающих стоимость, на 01.10.2021 г.

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,68	0,91	0,80

Источник. 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к следующим выводам:

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
2. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
3. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «выше средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 2 месяцев и более.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «многоэтажное жилищное строительство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «многоэтажное жилищное строительство».

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам рассматриваемые земельные участки имеют категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования которых указан в табл. 3.

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

Исходя из вышесказанного, можно утверждать, что рассматриваемые земельные участки будут использоваться под многоэтажное жилищное строительство, а также для строительства инфраструктуры жилого района (торговые объекты, автостоянки).

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «жилищное (многоэтажное жилищное) строительство с сопутствующими жилому строительству объектами инфраструктуры (торговые объекты, автостоянки)», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях для многоэтажного жилищного строительства с сопутствующими жилому строительству объектами инфраструктуры (торговые объекты, автостоянки), то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков для жилищного (многоэтажного жилищного) строительства с сопутствующими жилому строительству объектами инфраструктуры (торговые объекты, автостоянки).

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 34.

Таблица 34.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с многоэтажным жилищным строительством с сопутствующими жилому строительству объектами инфраструктуры (торговые объекты, автостоянки)	Деятельность, не связанная с многоэтажным жилищным строительством с сопутствующими жилому строительству объектами инфраструктуры (торговые объекты, автостоянки)
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для многоэтажного жилищного строительства с сопутствующими жилому строительству объектами инфраструктуры (торговые объекты, автостоянки)).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при

отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 35.

Таблица 35.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод регрессионного анализа и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных
Метод регрессионного	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам)	Метод использовать	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
анализа	оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Проведенный анализ влияния изменения основных ценообразующих факторов на изменение удельной цены показывает, что отмечается существенная корреляционная связь между указанными факторами. Данное обстоятельство создает предпосылки для формирования модели ценообразования. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод регрессионного анализа.	целесообразно	корректировок)
Метод корректировок	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода сравнения продаж.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	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	Доходный подход не используется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод регрессионного анализа и качественные методы оценки (метод экспертных оценок).

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 (рыночный) 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 (рыночного) 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 (рыночным) подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом регрессионного анализа

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

Определение стоимости объекта (объектов) методом регрессионного анализа предполагает следующую последовательность действий:

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

Выбор данных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению Оценщика, содержат наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

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

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

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 10 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 10 настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

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

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.

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

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

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

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая территориальная зона в пределах региона, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД. Такая характеристика местоположения, как типовая территориальная зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась.

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

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

Формирование модели ценообразования

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

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

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на передаваемые права, а также поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Поправка на условия рынка.

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.

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

Таблица 36.
Значения величины поправки на уторгование для земельных участков различного назначения на 01.10.2021 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
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	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
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	0,89	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
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	0,85	0,99	0,92	0,93	0,91	0,90
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,96	0,88	0,90	0,87	0,84
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
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	0,83	0,99	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

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

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

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

пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

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

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

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

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

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

Источник: 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g-2/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>

В расчётах Оценщик использовал среднюю скидку на торг в размере 5% для земельных участков категории «земли населенных пунктов», предназначенных под многоэтажную, преимущественно жилую застройку.

Поправка на расположение относительно «красной» линии.

Величины корректирующих коэффициентов на расположение относительно «красной» линии представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Корректирующие коэффициенты на расположение относительно «красной» линии на 01.10.2021 г.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,73	0,86	0,79
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,09	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,85	0,94	0,89
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,73	0,94	0,83
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	1,02	0,89

Источник: 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2626-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Поскольку оцениваемые участки относятся к проекту многоквартирного строительства, Оценщик считает нецелесообразным применять корректировку на расположение относительно 1-й линии, т.к. указанный выше интервал для многоквартирного строительства является недостоверным (включает единицу), что свидетельствует об отсутствии единого мнения участников рынка относительно направления влияния данного фактора на стоимости участков.

Поправка на наличие ограничений / обременений.

Оцениваемые участки имеют обременение в виде аренды и/или охранных зон, часть участков имеют ограничение доступа (возможность доступа только через другие участки).

Согласно данным аналитического портала statistika.ru, наличие существенных недостатков, делающих участки менее пригодными для строительства и использования, снижает их стоимость на 9-32% (см. табл. 38).

Таблица 38.

Корректирующие коэффициенты на наличие факторов, понижающих стоимость, на 01.10.2021 г.

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Участки при одном из перечисленных ниже факторов*:			
1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;			
2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности;	0,68	0,91	0,80
3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;			
4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;			
5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;			
6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования			

Источник: 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnykh-uchastkov-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Учитывая характер обременений, Оценщик считает целесообразным применение корректирующего коэффициента в размере 0,91 для участков-аналогов не имеющих факторов, понижающих стоимость.

Поправка на наличие коммуникаций.

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

В табл. 39 приведены данные аналитического портала statrielt.ru.

Таблица 39.

Корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций на 01.10.2021 г.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,14	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,22	1,14
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки (на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Скидка, %	Козф. учёта обременений	Корректировка на коммуникации	Скорректированная удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	2 754 000 000	1 350	-5	0,91	1,00	1 167	26	2 040 000
Объект 2	1 100 000 000	3 047	-5	0,91	1,00	2 634	19	361 000
Объект 3	650 000 000	7 605	-5	0,91	1,00	6 575	2,5	85 468
Объект 4	480 000 000	615	-5	0,91	1,00	532	20	780 000
Объект 5	1 159 713 000	1 146	-5	0,91	1,00	991	36	1 012 000
Объект 6	750 000 000	4 286	-5	0,91	1,00	3 705	6	175 000
Объект 7	60 000 000	1 000	-5	0,91	1,00	865	50	60 000
Объект 8	307 110 000	692	-5	0,91	1,00	598	44	443 800
Объект 9	190 000 000	1 977	-5	0,91	1,00	1 709	23	96 122
Объект 10	350 000 000	5 178	-5	0,91	1,00	4 476	14	67 590
Объект 11	103 260 000	300	-5	0,91	1,00	259	28	344 200
Объект 12	596 772 000	3 630	-5	1,00	1/(1,07*1,08*1,07*1,14)=0,71	2 448	17	164 400
Объект 13	350 000 000	1 029	-5	0,91	1,00	890	50	340 000
Объект 14	1 300 000 000	12 121	-5	0,91	1,00	10 479	0,5	107 250
Объект 15	65 000 000	3 652	-5	0,91	1,00	3 157	6	17 800

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного

коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента корреляции свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции производился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты расчета коэффициента корреляции для характеристик продажи объектов

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,76
Площадь ЗУ	-0,38

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Проведенный анализ степени влияния⁶ указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,76);
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,38).

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

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

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

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 42.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов, удельные показатели площади и цены объектов-аналогов были представлен в логарифмическом масштабе. Оценщик формировал экспоненциальную математическую зависимость, описывающую модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемым.

Таблица 42.

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

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены, руб./кв. м
Объект 1	26	2 040 000	14,53	1 167	7,062
Объект 2	19	361 000	12,80	2 634	7,876
Объект 3	2,5	85 468	11,36	6 575	8,791
Объект 4	20	780 000	13,57	532	6,277
Объект 5	36	1 012 000	13,83	991	6,899
Объект 6	6	175 000	12,07	3 705	8,217
Объект 7	50	60 000	11,00	865	6,763
Объект 8	44	443 800	13,00	598	6,394
Объект 9	23	96 122	11,47	1 709	7,444
Объект 10	14	67 590	11,12	4 476	8,406
Объект 11	28	344 200	12,75	259	5,557
Объект 12	17	164 400	12,01	2 448	7,803
Объект 13	50	340 000	12,74	890	6,791
Объект 14	0,5	107 250	11,58	10 479	9,257
Объект 15	6	17 800	9,79	3 157	8,057

Источник: 1. Анализ Оценщика.

⁶ Степень связи по таблице Чеддока

слабая	от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
умеренная	от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
заметная	от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
высокая	от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
весьма высокая	от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

Значение коэффициента корреляции:

На основе полученных массивов данных были сформированы экспоненциальные модели с учетом всех ценообразующих факторов.

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

- удаление объекта от МКАД;
- логарифм площади объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 3.

Выход итогов:						
Регрессионная статистика						
Множественный R	0,79952					
R-квадрат	0,63963					
Нормированный R-квадрат	0,57724					
Стандартная ошибка	0,85966					
Наблюдения	14					
Дисперсионный анализ						
	df	SS	MS	F	Значимость F	
Регрессия	2	9,35535	4,67818	10,55771	0,00335	
Остаток	12	0,31726	0,02644			
Итого	14	14,67361				
Коэффициенты						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Интервал 95%	Верхняя 95%
Y-пересечение	11,23698	1,61883	6,94781	0,00005	7,27355	15,29007
Удаленность от МКАД, км	-0,03034	0,01177	-2,57792	0,00500	-0,06298	-0,01471
Логарифм площади, кв.м	-0,22507	0,16480	-1,36596	0,15502	-0,57257	0,12243

Рис. 3. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что фактор площади следует исключить из регрессионного анализа, поскольку значение коэффициента, полученное для данного фактора, оказалось незначимым: интервал оценки значения коэффициента для данного параметра включает ноль:

от -0,57257 до 0,10243.

Таким образом, при проведении настоящей оценки формирование математической зависимости, описывающей модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемым, проводилось с использованием только одного фактора – удаление от МКАД.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 37.

Наиболее точно зависимость удельной стоимости от расстояния до МКАД была получена при построении логарифмической функции:

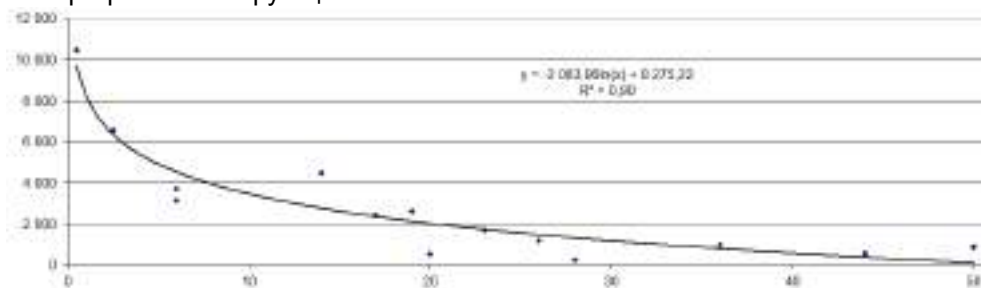


Рис. 4. Зависимость удельной стоимости земельного участка от расстояния до МКАД.

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,89). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = -2\,083,96 \cdot \ln(R) + 8\,275,22$$

где:

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

R - удаление объекта от МКАД, км.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости продажи для оцениваемых объектов использовались следующие исходные данные:

R - удаление объектов от МКАД – 8 км, что соответствует фактическим данным.

Таким образом, удельная стоимость оцениваемых земельных участков составит с учётом округления

$$C_{уд.} = -2\,083,96 \cdot \ln(8) + 8\,275,22 = 3\,942 \text{ руб./кв.м.}$$

Стоимость объектов оценки, полученная на основе сравнительного подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где: $S_{общ.}$ – общая площадь земельного участка, кв. м;

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 43.

Таблица 43.

**Результаты расчета стоимости земельных участков,
полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода**

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Удельная стоимость округленно, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Стоимость земельных участков с учетом округлений, руб.
1	50:15:0040404:267	8	3 942	7 716,0	30 400 000
2	50:15:0000000:151006	8	3 942	17 797,0	70 200 000
3	50:15:0000000:151007	8	3 942	30 010,0	118 300 000
4	50:15:0040602:300	8	3 942	26 710,0	105 300 000
5	50:15:0040602:302	8	3 942	10 281,0	40 500 000
6	50:15:0040602:303	8	3 942	34 695,0	136 800 000
7	50:15:0000000:151005	8	3 942	33 838,0	133 400 000
8	50:15:0040602:304	8	3 942	4 283,0	16 900 000
Итого					651 800 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

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

651 800 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	50:15:0040404:267	7 716,0+/-31	30 400 000
2	50:15:0000000:151006	17 797,0+/-47	70 200 000
3	50:15:0000000:151007	30 010,0+/-61	118 300 000
4	50:15:0040602:300	26 710,0+/-57	105 300 000
5	50:15:0040602:302	10 281,0+/-35	40 500 000
6	50:15:0040602:303	34 695,0+/-65	136 800 000
7	50:15:0000000:151005	33 838,0+/-64	133 400 000
8	50:15:0040602:304	4 283,0+/-23	16 900 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов (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:

651 800 000

**(Шестьсот пятьдесят один миллион восемьсот тысяч)
рублей,**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер	Категория земель и вид разрешенного использования	Адрес (местоположение)	Итоговая стоимость, руб.
1	7 716,0+/-31	50:15:0040404:267	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	30 400 000
2	17 797,0+/-47	50:15:0000000:151006	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	70 200 000
3	30 010,0+/-61	50:15:0000000:151007	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	118 300 000
4	26 710,0+/-57	50:15:0040602:300	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	105 300 000
5	10 281,0+/-35	50:15:0040602:302	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	40 500 000
6	34 695,0+/-65	50:15:0040602:303	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	136 800 000
7	33 838,0+/-64	50:15:0000000:151005	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	133 400 000
8	4 283,0+/-23	50:15:0040602:304	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта (размещение стоянок(парковок))	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	16 900 000

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

Оценщик

А.В. Маслова

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. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
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. 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.
4. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
5. Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

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

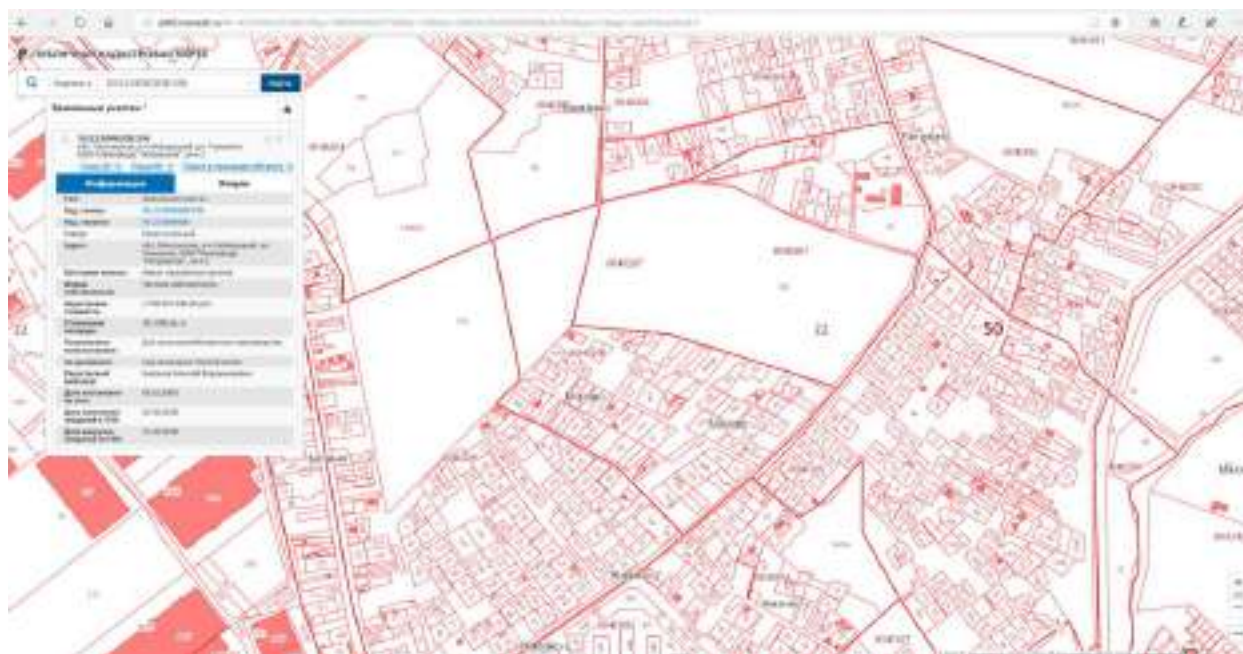
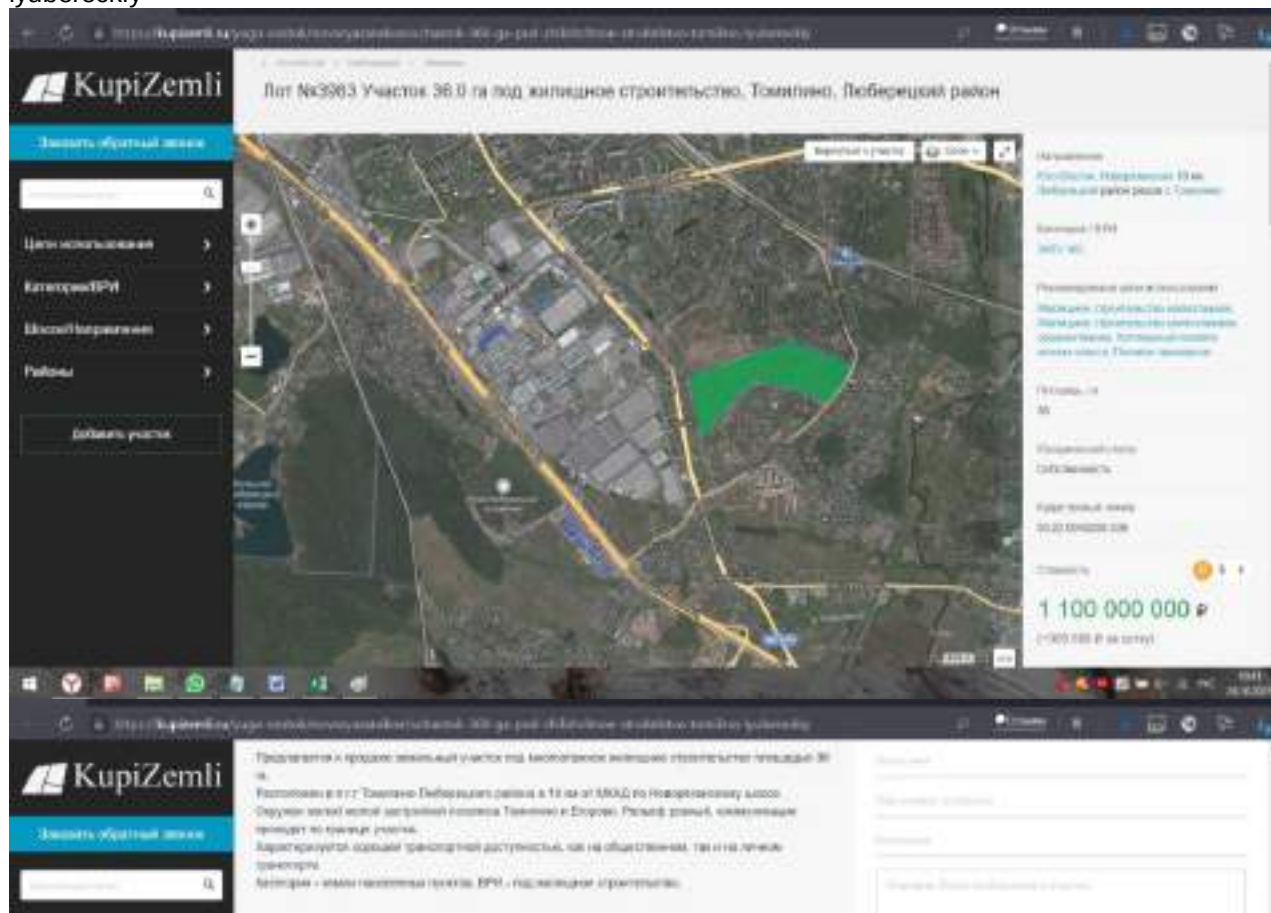
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

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

The screenshot shows the KupiZemli website interface. The main header displays the site name and the specific land plot being advertised: "Лот №3624 Участок 204.0 га под жилищное строительство, Зеленая Слобода, Раменский район". The plot is highlighted in green on a satellite map. To the right of the map, key details are listed: "Земельный участок", "3000 кв. м", "Категория: Земельные участки для размещения объектов жилищного строительства", "Площадь: 2040 кв. м", "Цена: 2 754 000 000 руб. (+100 000 руб. за сотку)". Below the main map, there is a section titled "Оставить заявку или Задать вопрос" with a form for inquiries. At the bottom, a row of four smaller satellite images shows the plot from different angles, labeled "Покройте участок в пределах 10 км."

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



3. <https://oxecapital.ru/business/property/k8767>

The screenshot displays the OxeCapital website interface. The top navigation bar includes the company logo, contact information (+7 (495) 215-50-00, welcome@oxe.capital), and a menu with links to 'Главная страница', 'Продажа арендного бизнеса', and 'Сервис ИЖКХТ'. The main content area features a large aerial photograph of a residential development with a red-outlined land plot. To the right of the image, the property details are listed: 'ОФИСНЫЕ КВАРТАЛЫ (10, 10000 м²)', a price of '650 000 000 ₽', and a '3D-ТУР' button. Below the price, the address is given as 'Адрес: Московская область, Щелковский район, 2,5 км. д.', followed by 'Площадь: 1000 м²', 'Метраж: 1000 м²', 'Площадь: 1000 м²', 'Площадь: 1000 м²', and 'Земельный участок: 1000 м²'. A red heart icon is visible next to the price. Below the main image, there is a section titled 'Расположение' with a map showing the plot's location. The map is labeled 'Балашихинский р-н, Щелковское шоссе 2,5 км - 85468 кв.м / Продажа земельного участка'. Below the map, the text 'Описание объекта' is followed by a detailed description of the plot, its location, and the project's potential. The bottom right corner of the page contains a 'Контакты' section with the phone number '+7 (495) 215-08-26' and a 'Подписаться' button. Social media icons for Twitter, Facebook, and Instagram are also present.

ОФИСНЫЕ КВАРТАЛЫ (10, 10000 м²)

650 000 000 ₽

3D-ТУР

Адрес: Московская область, Щелковский район, 2,5 км. д.

Площадь: 1000 м²

Метраж: 1000 м²

Площадь: 1000 м²

Площадь: 1000 м²

Земельный участок: 1000 м²

Расположение

Балашихинский р-н, Щелковское шоссе 2,5 км - 85468 кв.м / Продажа земельного участка

Описание объекта

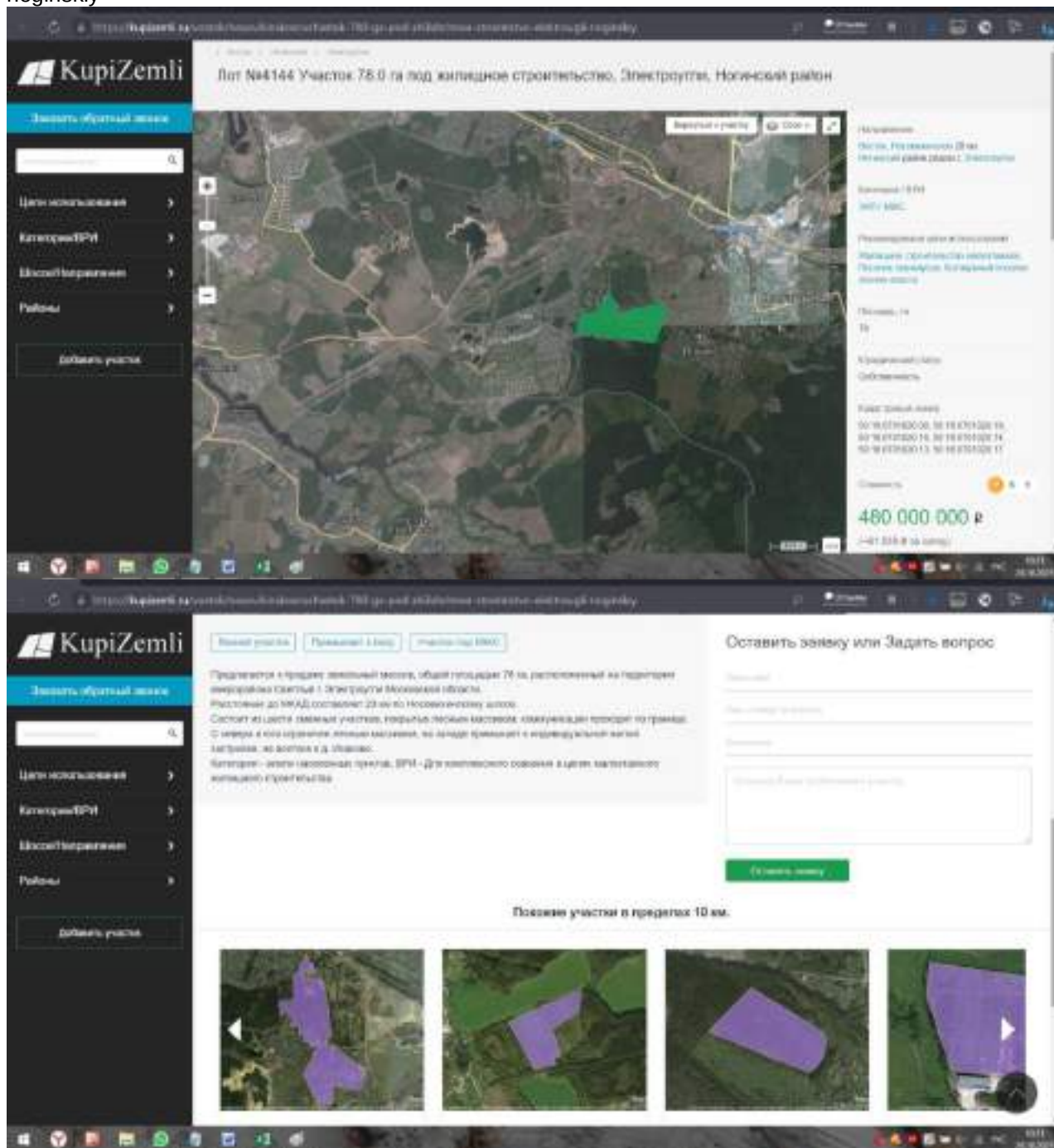
Продается земельный участок, расположенный в Балашихинском районе, в 2,5 км от МКАД по Щелковскому шоссе. "Чертежи-строения" Объекта площадью - 85 468 кв.м. Первая линия Щелковского шоссе. Направление земельного участка - 90°. Участок находится в собственности ООО "Окс-Капитал". Расположение участка - для строительства многоэтажного жилого комплекса. Разработан проект планировки территории. Стоимость Продажи - 650 000 000 руб. Земельный участок в собственности. Земельный участок находится без обременений и арестов.

Контакты

+7 (495) 215-08-26

Подписаться

4. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-780-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrougli-noginskiy>



5. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1012-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>

KupiZemli Лот №1167 Участок 101.2 га под коттеджный посёлок, Бокowo, Ногинский район

Задать обратный звонок

Цели использования

Категория ЕПН

Школы/детские сады

Районы

добавить участок

Ваше предложение: 20 кв. м
100 кв. м участка (участок в Бокowo)

Категория: ЕПН
2017-2018

Планируемый вид использования:
Возможность возведения жилого здания

Площадь: 101.2
100.2 кв. м (участок), 101.2 кв. м (зона)

Оформление: 101.2 кв. м (участок)

Цена: 1 159 713 000 ₽
(11 597 130 руб. за сотку)

KupiZemli Кнопка ТВ Прямой эфир

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя: _____

Телефон: _____

Электронная почта: _____

Сообщение: _____

Кнопка: Отправить

Предлагается в продажу земельный участок под застройку индивидуального коттеджа, общей площадью в 101.2 га, в окружении лесного массива в Ногинском р-не, в 30 км от МКАД и в 3-4 км от МКАД.

В окрестностях участка находится населенный пункт Бокowo, небольшие дачно-поселки. Участок без обременений, возможна продолжительная работа по получению ТУ на подведение инженерных сетей, водоснабжения, электричества и т.д. Примерный срок получения разрешения на строительство не более года.

Категория: земельные участки, продажа, аренда, ипотека

Посмотрите участки в пределах 10 км.

Four small satellite images showing different land plots for sale, each highlighted in purple.

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

KupiZemli

Лот №4529 Участок 17.5 га под жилищное строительство, Томилino, Люберецкий район

Цена: 750 000 000 р.

Площадь: 17.5 га

Категория: Земельный участок

Район: Люберецкий район

Описание: Участок 17.5 га под жилищное строительство, Томилino, Люберецкий район. Участок расположен в тихом районе, в 100 метрах от дороги. Участок имеет вид на лес. Участок находится в районе Томилino, Люберецкий район, который является жилым районом с хорошей инфраструктурой.

Оставить заявку или Задать вопрос

7.

https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_maloetazhnoe_stroitelstvo_6ga_malye_petrishchi/

The screenshot displays the website 'Invest-Nedvizhimosty' with a listing for a plot of land in Malyye Petrichi. The main heading is 'Участок под малоэтажное строительство бга, Малые Петрищи'. The price is listed as 60 000 000 RUB. The location is specified as 'деревня Малые Петрищи, Подольский район, Московская область'. The plot area is 0.1 ha, and the distance from the MCA is 50 m. The intended use is 'Земли под малоэтажным и индивидуальным строительством'. The description mentions that the plot is located in a residential area and is suitable for building a small residential building. The website also features a search bar, a contact number 8 (495) 772-75-58, and a 'Пополнить' button.

Учитывая тот факт, что помимо установки ТП на участке необходимо также выполнение ряда работ по проектированию, прокладке и согласованию трассы до ТП, а также указание характеристики «электричество по границе» в характеристиках участка, Оценщик воспринимал данный фактор, как отсутствие подключения к электричеству.

8. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-4438-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrostal-noginskiy>

The screenshot shows the KupiZemli website interface. The main header displays the site name and a search bar. The left sidebar contains navigation links for 'Задать обратный звонок', 'Цели использования', 'Категории ЕПН', 'Школы/детские сады', 'Районы', and a 'добавить участок' button. The main content area features a large aerial map of a land plot in Elektrostal, Noginskiy district, with a green overlay indicating the plot's location. To the right of the map, a sidebar provides details about the plot: 'Лот №2922 Участок 44.38 га под жилищное строительство, Электросталь, Ногинский район', 'Площадь: 44.38 га', 'Цена: 307 110 000 руб.', and 'Средняя цена за кв. м: 692 324 руб.'. Below the map, there is a section titled 'Оставить заявку или Задать вопрос' with a form for contact information. At the bottom, a row of four smaller maps shows 'Похожие участки в пределах 10 км.' (Similar plots within 10 km).

9. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-96-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-naberezhnaya>

KupiZemli

Лот №3530 Участок 9.6 га под жилищное строительство, Набережная, Щелковский район

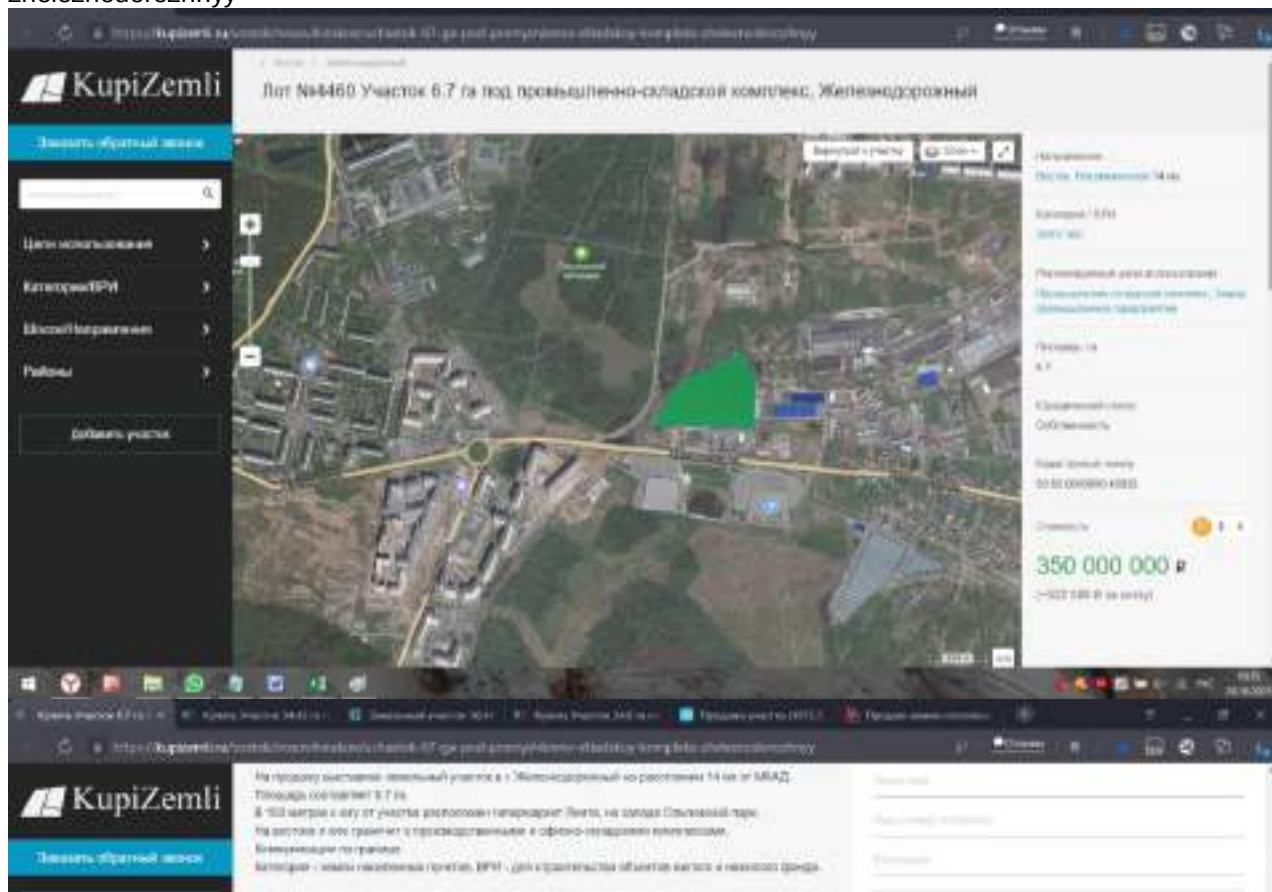
Видеть карту

190 000 000 Р
(+137 917 Р за сотку)

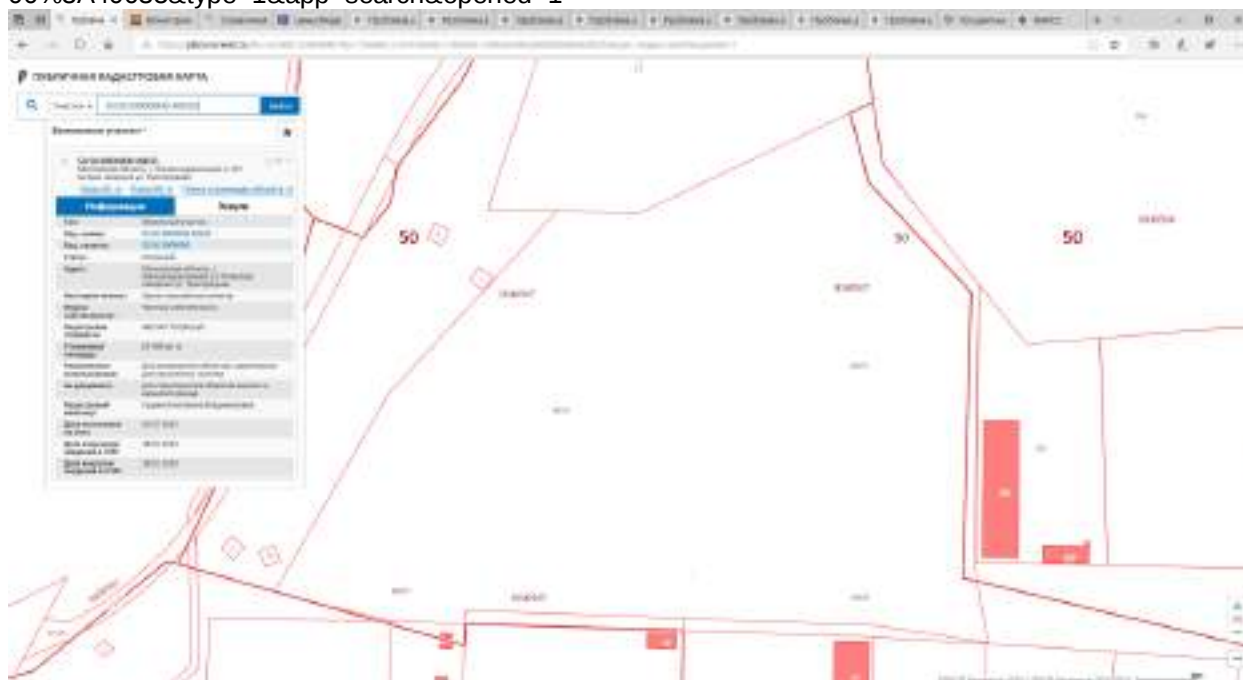
Оставить заявку или Задать вопрос

Планировка участка в пределах 10 км.

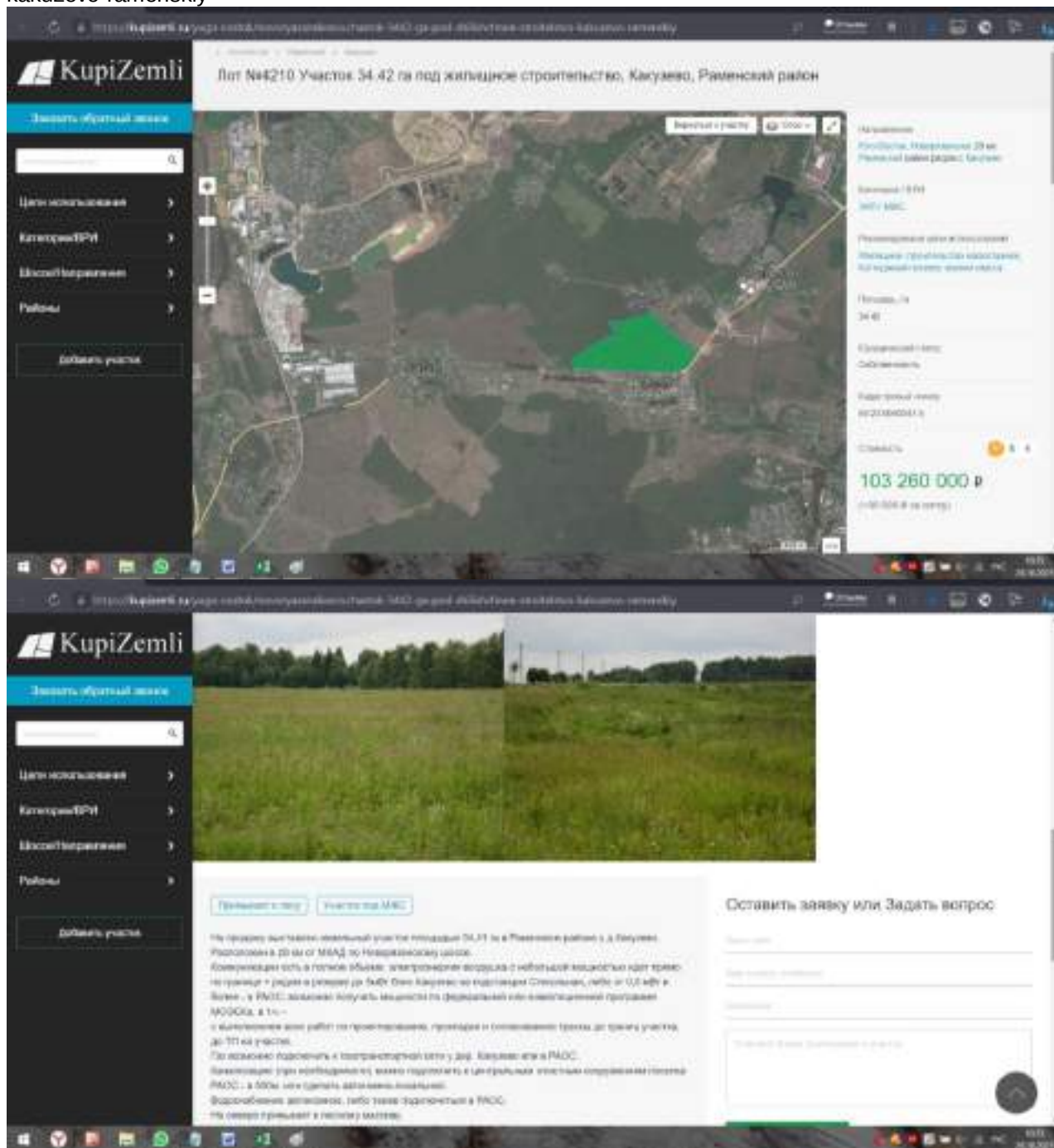
10. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-67-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-zheleznodorozhnyy>



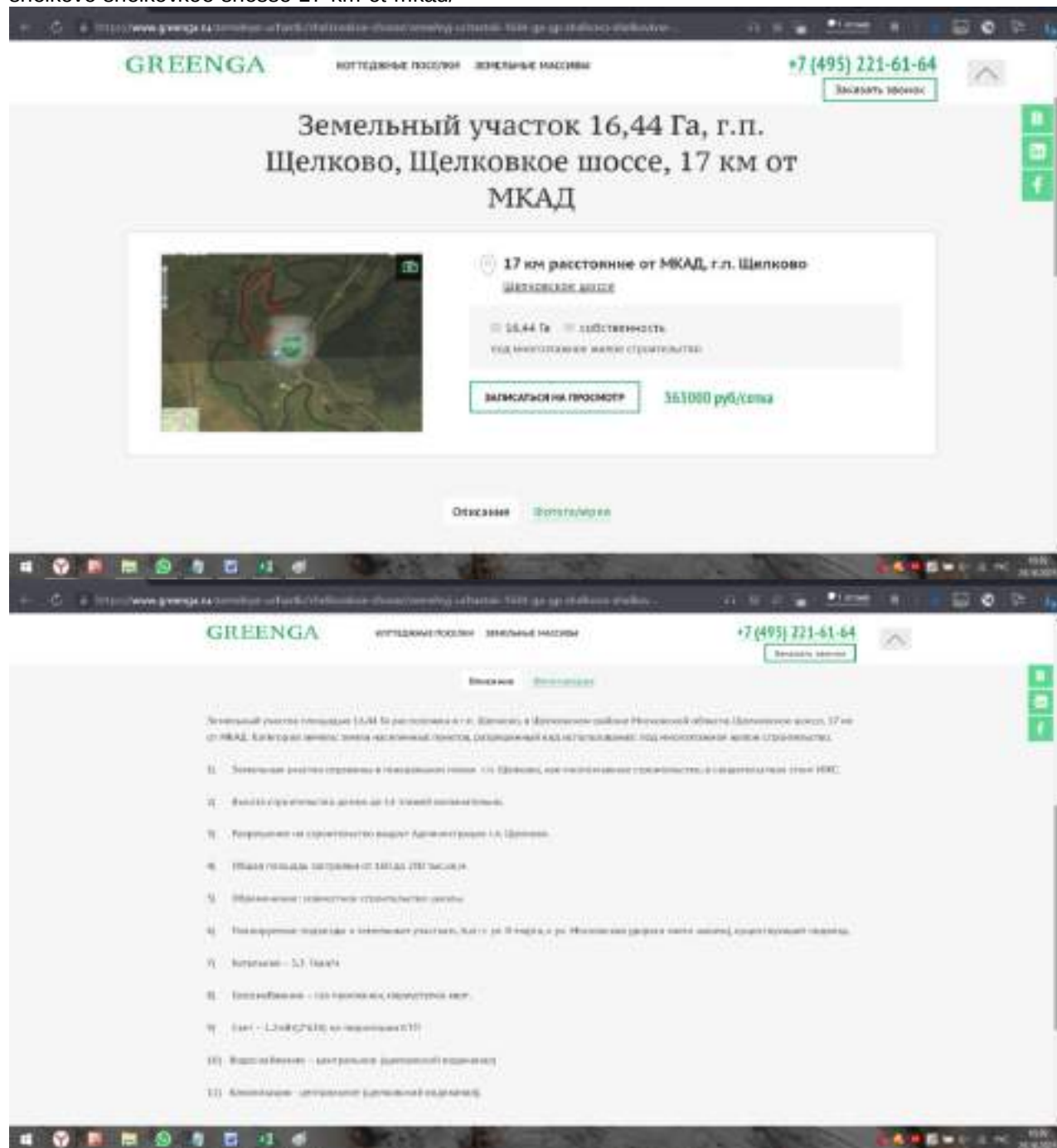
<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4229007.339046897&y=7504463.224741658&z=18&text=50%3A50%3A000000%3A40035&type=1&app=search&opened=1>



11. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-3442-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-kakuzevo-ramenskiy>



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



13. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-340-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-malye-petrishchi-shchelkovskiy>

KupiZemli

Лот №3651 Участок 34.0 га под коттеджный поселок, Малые Петрищи, Щелковский район

Задать вопрос или оставить заявку

Цели использования

Категория БРП

Шоссе/Трасса/Ж/д

Районы

добавить участок

Видео и фото

Местоположение

Сайт: www.kupizemli.ru

Категория: БРП

Шоссе/Трасса/Ж/д

Районы

добавить участок

Цена: 350 000 000 Р

(+100 000 Р за аренду)

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя:

Телефон:

Электронная почта:

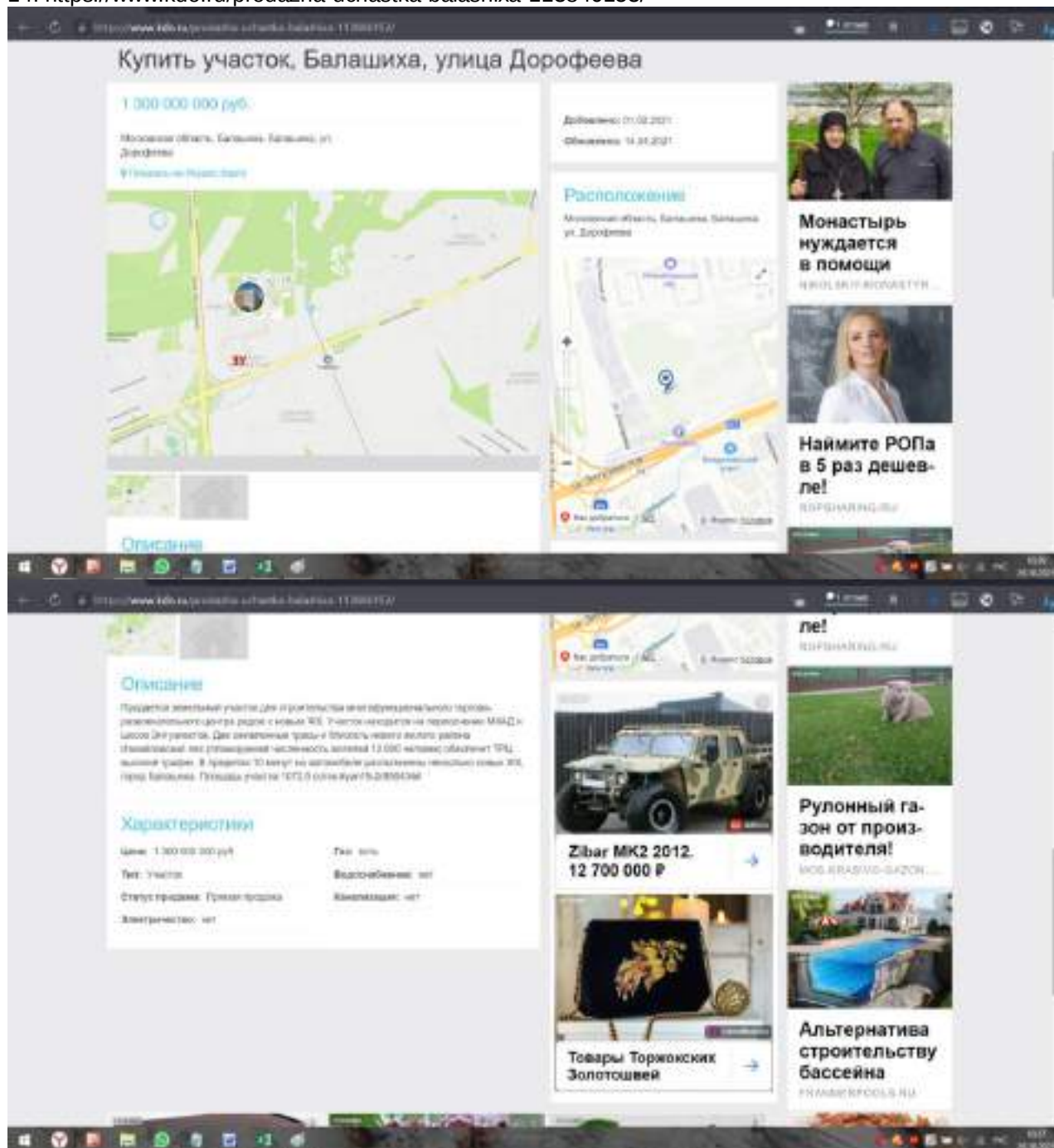
Сообщение:

Отправить заявку

Показать участки в пределах 10 км.

Получить консультацию

14. <https://www.kdo.ru/prodazha-uchastka-balashixa-113846153/>



15. <https://kvartelia.ru/lyubertsy/prodam/zemlya-poseleniy-izhs-178-sot-gorodskoy-okrug-lyubertsy-rabochiy-posyolok-tomilino-novoryazanskoe-shosse-23-y-kilometr-5394883>

Земля поселений (ИЖС), 178 сот.
 Московская область, Люберцы, городской округ Люберцы, рабочий посёлок Томилкино, Новорязанское шоссе, 23-й километр
65 000 000 Р

Халилов Александр +7(916)992-36-60

Объект недвижимости: Земля поселений (ИЖС), 178 сот.

Описание

Выставляется на продажу земельный участок площадью 178 соток, расположенный по адресу: Люберцы, 23-й км Новорязанского шоссе. Кадастровый номер участка 50-22-0040567-85. Категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение объектов складского назначения. Характеристики: участок расположен между Новорязанским шоссе и районом частной малоэтажной жилой застройки на второй линии Новорязанского шоссе. Транспортная доступность:

- отличная транспортная доступность - автомобильным по Новорязанскому шоссе до МКАД - 23 км (20 минут в пути), ближайшая железнодорожная станция - Люберцы-Т. Рязанского направления жд - расстояние в 3,5 км; ближайшая станция метро Южные Ворота - в 5 км. Ближайшее окружение: Новая набережная, торговая, частная застройка, коммуникации (вод, канализация).

Факторы инвестиционной привлекательности:

- объект расположен в доступной доступности от крупного строительного рынка, объектов торговли и производственных предприятий;
- уникальные для данной местности предложения земельного участка;
- инвестиционно-привлекательная стоимость.

Возможности:

- торгово-офисный центр;
- предприятие по производству предметов бытового назначения; - складская парковка.

Параметры объекта:

Площадь участка: 178 сот.
 Удаленность от города: 1 км

Расположение на карте

Выберите строительного партнера

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

ФГИС ЕГРН			
система государственного кадастрового учета недвижимости			
Раздел 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 20.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.04.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок:			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов:
21.04.2021	№ 99/2021/385943461		
Кадастровый номер:		50:15:0040602:300	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0040602	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.01.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50/015-50/015/005/2018-54	
Адрес:		Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха, ул Трубников	
Площадь:		26710 +/- 5 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		189014315	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:15:0040602:632, 50:15:0040602:633, 50:15:0040602:634, 50:15:0060000:155583, 50:15:0000000:155654, 50:15:0040602:1110	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0000000:302, 50:15:0040602:80, 50:15:0040602:81, 50:15:0040602:87, 50:15:0040602:88	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данных отсутствуют	
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или государственного комплекса:			
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

ФГИС ЕГРН			
система государственного кадастрового учета недвижимости			
Раздел 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок:			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов:
21.04.2021	№ 99/2021/385943461		
Кадастровый номер:		50:15:0040602:300	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		многоэтапная жилая застройка (высотная застройка)	
Сведения о кадастровом квартале:		Фонки Константин Андреевич №56-10-350	
Сведения о лесах, иных объектах и объектах природного объекта, расположенных в пределах земельного участка:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территория опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесопарка:		данных отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данных отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки территории:		данных отсутствуют	
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Решение 1

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

Земельный участок			
Идентификационный номер			
Лист № _____	Решения 1	Всего листов решения 1	Всего решений: _____
21.04.2021 № 99/2021/38543461		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0040602:300	
Условный номер земельного участка:		данных отсутствуют	
Сведения о наличии акта (актов) записи о предоставлении права, предусмотренного законодательством в соответствии с земельным законодательством, являющегося актом государственной власти или актом местного самоуправления, являющегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства планируемого дома с заявленным использованием или планируемого дома коммерческого назначения:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данных отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:		данных отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Держатель земельного участка обеспечил доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0000000:151006. Сведения о кадастровом номере земельного участка имеют статус "Актуальные" в соответствии с законодательством. Право (права) на объект недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с кадастровым номером (кадастровыми номерами) _____, сведения о кадастровом номере (кадастровых номерах) отсутствуют. Сведения необходимы для заключения сделки № 1 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Михайлова Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Решение 2

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

Земельный участок			
Идентификационный номер			
Лист № _____	Решения 2	Всего листов решения 2	Всего решений: _____
21.04.2021 № 99/2021/38543461		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0040602:300	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Данная собственность, № 50:15:0040602:300-50:01:57018-7 от 23.01.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Аренда (в том числе, субаренда)	
3.1.1	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	23.01.2014	
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:300-50:01:57018-1	
	проект, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	от 27.06.2014 до 10.06.2024	
4	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Триумф", ИНН: 5018161267	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка № А/УЗ-82 от 18.12.2013, Дополнительное соглашение о передаче прав и обязанностей в Договор аренды земельного участка № А2 от 22.11.2016	
	вид:	Земельный участок	
	дата государственной регистрации:	10.06.2024	
3.1.2	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:300-50:01:57018-02	
	проект, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на срок 180 месяцев с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное муниципальное образование "Свердловский район", ИНН: 7727270299	
	основание государственной регистрации:	Договор уступки прав требования, заключенный в г. Москва № ПЕК-К4-К-297/МН-СЗР/3 от 09.07.2024	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Земельный участок:			
(или объект недвижимости)			
Лист № _____	Рисунка 2	Всего листов рисунка 2: _____	Всего рисунков: _____
Всего листов выписки: _____			
21.04.2021 № 99/2021/308543461			
Кадастровый номер:		50:15:0040602:360	
1.1.3.	вид:	Право ограничения (обременения) доли	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/015/2018-2	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	Городской округ Балашиха, ИНН: 5001106672	
1.1.4.	основание государственной регистрации:	Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области №1650/5 от 14.12.2017	
	вид:	Право ограничения (обременения) доли	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/015/2018-6	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
1.1.5.	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	Городской округ Балашиха, ИНН: 5001106672; Закрытое акционерное общество "Балашинский Экспресс", ИНН: 5001043548; Общество с ограниченной ответственностью "Балашинский Водоканал", ИНН: 5001047884	
	основание государственной регистрации:	Постановление Администрации городского округа Балашиха Московской области №205/5-ПА от 25.05.2015	
	вид:	Право ограничения (обременения) доли	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/015/2018-8	
1.1.6.	срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	с 09.09.2014 не определен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	Городской округ Балашиха, ИНН: 5001106672	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка №22 от 14.08.2014	
	Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕГРН
	полное наименование должности		подпись

М.П.

Земельный участок:				
(или объект недвижимости)				
Лист № _____	Рисунка 2	Всего листов рисунка 2: _____	Всего рисунков: _____	
Всего листов выписки: _____				
21.04.2021 № 99/2021/308543461				
Кадастровый номер:		50:15:0040602:360		
1.1.6.	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	24.01.2018		
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/015/2018-3		
	срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	с 18.09.2012 по 30.11.2025		
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Учредительная компания "Федор Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784193		
1.1.7.	основание государственной регистрации:	Правка доверительного управления ЗУПФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011		
	вид:	Право ограничения (обременения) доли		
	дата государственной регистрации:	23.01.2018		
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/015/2018-5		
	срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
1.1.8.	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	Городской округ Балашиха, ИНН: 5001106672		
	основание государственной регистрации:	Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области №1650/5 от 14.12.2017		
	Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕГРН	
	полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок:			
(или объект недвижимости)			
Лист № _____	Рассдела 2	Всего листов рассдела 2: _____	
Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
21.04.2021 № 09/2021/388943461			
Кадастровый номер:		50:15:0040602:360	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные в правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.	вид:	Залог в силу закона
		дата государственной регистрации:	09.03.2021
		номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/110/2021-2069
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	за исключением ИЗО (С/го не подлежит) месяцев с даты фактического предоставления Кредита.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893
	3.2.	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ и Договору № ПЕК-К3-К-ГРАНЕЛЬ-ЮГ об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.09.2019 года/ №ПЕК-К3-К-1104/ПД-СВР/2 от 10.02.2021
		вид:	Залог в силу закона
		дата государственной регистрации:	09.03.2021
		номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/110/2021-2071
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	за исключением ИЗО (Двести сорок) месяцев с даты фактического предоставления Кредита.
3.2.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ и Договору № ПЕК-К3-К-ГРАНЕЛЬ-ЮГ об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.09.2019 года/ №ПЕК-К3-К-413/ПД-СВР/3(ОГД) от 10.02.2021	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП

Земельный участок:			
(или объект недвижимости)			
Лист № _____	Рассдела 2	Всего листов рассдела 2: _____	
Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
21.04.2021 № 09/2021/388943461			
Кадастровый номер:		50:15:0040602:360	
3.1.1.	3.1.1.	вид:	Залог в силу закона
		дата государственной регистрации:	06.03.2021
		номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/110/2021-2075
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	за исключением ИЗО (С/го не подлежит) месяцев с даты фактического предоставления Кредита.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893
	3.1.2.	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ и Договору № ПЕК-К3-К-ГРАНЕЛЬ-ЮГ об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.09.2019 года/ №ПЕК-К3-К-785/ПД-СВР/2 от 10.02.2021
		вид:	Залог в силу закона
		дата государственной регистрации:	10.03.2021
		номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/110/2021-2094
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	162 (Триста шестьдесят два) месяца
3.1.3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7707070189	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ и Договору № ПЕК-К3-К-ГРАНЕЛЬ-ЮГ об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.09.2019 года/ №ПЕК-К3-К-1042/ПД-СВР/СМ от 10.02.2021	
	вид:	Залог в силу закона	
	дата государственной регистрации:	10.03.2021	
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/110/2021-2125	
3.1.4.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	142 (Два сорок два) месяца с даты предоставления Кредита	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7707070189	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ и Договору № ПЕК-К4-К-ГРАНЕЛЬ-ЮГ-02 об участии в долевом строительстве жилого дома от 11.06.2019 года/ №ПЕК-К4-К-170/ПД-СВР/СМ(ОГД) от 18.02.2021	
	вид:	Залог в силу закона	
	дата государственной регистрации:	10.03.2021	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок		
(наименование земельного участка)		
Лист № _____	Рицеля 2	Всего листов рицеля 2
21.04.2021 № 99/2021/385943461	Всего подписей: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0040602:360
1.2.6.	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	18.03.2021
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/110/2021-2128
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	242 (Двести сорок два) месяца с даты предоставления Кредита
	лище, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7706070119
1.2.7.	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ к Договору № ПЕК-К3-К-ГРАНЕЛЬ-ЮГ-02 «об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.06.2019 года» №ПЕК-К3-К-1359/ИП/ИП/СР/СМ/ОТД от 29.03.2021
	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	18.03.2021
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/110/2021-2130
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	218 (Двести восемнадцать) месяцев с даты предоставления Кредита
1.2.8.	лище, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7706070119
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ к Договору № ПЕК-К3-К-ГРАНЕЛЬ-ЮГ-02 «об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.06.2019 года» №ПЕК-К3-К-1359/ИП/ИП/СР/СМ/ОТД от 17.03.2021
	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	18.03.2021
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/110/2021-2135
1.2.9.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по истечении 180 (Сто восемьдесят) месяцев с даты фактического предоставления Кредита
	лище, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "СБЕРБАНК РОССИИ", ИНН: 7707083891
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ к Договору № ПЕК-К3-К-ГРАНЕЛЬ-ЮГ-02 «об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.06.2019 года» №ПЕК-К3-К-1400/ИП/ИП/СР/СМ/ОТД от 27.03.2021
	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	18.03.2021

Государственный регистрационный номер	подпись	ФГБС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Земельный участок		
(наименование земельного участка)		
Лист № _____	Рицеля 2	Всего листов рицеля 2
21.04.2021 № 99/2021/385943461	Всего подписей: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0040602:360
1.2.9.	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	15.03.2021
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/110/2021-2192
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по истечении 360 (Триста шестьдесят) месяцев с даты фактического предоставления Кредита
	лище, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "СБЕРБАНК РОССИИ", ИНН: 7707083891
1.2.10.	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ к Договору № ПЕК-К3-К-ГРАНЕЛЬ-ЮГ «об участии в долевом строительстве жилого дома от 17.05.2019 года» №ПЕК-К3-К-1348/ИП/ИП/СР/СМ/ОТД от 27.02.2021
	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	15.03.2021
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/110/2021-2281
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	182 месяца с даты предоставления кредита
1.2.11.	лище, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "РОСБАНК", ИНН: 7738666164
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ к Договору № ПЕК-К3-К-ГРАНЕЛЬ-ЮГ «об участии в долевом строительстве жилого дома от 17.05.2019 года» №ПЕК-К3-К-1351/ИП/ИП/СР/СМ/ОТД от 17.02.2021
	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	15.03.2021
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:360-50/110/2021-2286
1.2.12.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по истечении 120 (Сто двадцать) месяцев с даты фактического предоставления Кредита
	лище, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "СБЕРБАНК РОССИИ", ИНН: 7707083891
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ к Договору № ПЕК-К3-К-ГРАНЕЛЬ-ЮГ-02 «об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.06.2019 года» №ПЕК-К3-К-1359/ИП/ИП/СР/СМ/ОТД от 17.02.2021
	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	15.03.2021

Государственный регистрационный номер	подпись	ФГБС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Земельный участок		
(наименование документа)		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
21.04.2021 № 99/2021/388943461		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:15:0040602:360
1.2.12	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	16.03.2021
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:300-50/10/2021-2231
	сроки, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по истечении 240 (Двести сорок) месяцев с даты фактического предоставления Кредита.
	лики, в пользу которого установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893
1.2.13	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЕ в Договору № ПЕК-К3-К-ТРАНС-МГ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.05.2019 года № ПЕК-К3-К-1173/ШП/СМР/3 (ОГД) от 01.03.2021
	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	16.03.2021
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:300-50/10/2021-2236
	сроки, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по истечении 16 (Шестнадцать) месяцев с даты фактического предоставления Кредита
1.2.14	лики, в пользу которого установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЕ в Договору № ПЕК-К3-К-ТРАНС-МГ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.05.2019 года № ПЕК-К3-К-1294/ШП/СМР/3 (ОГД) от 01.03.2021
	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	16.03.2021
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602:300-50/110/2021-2259
1.2.14	сроки, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по истечении 240 (Двести сорок) месяцев с даты фактического предоставления Кредита.
	лики, в пользу которого установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЕ в Договору № ПЕК-К3-К-ТРАНС-МГ-01 об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.05.2019 года № ПЕК-К3-К-1294/ШП/СМР/3 (ОГД) от 01.03.2021
	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	16.03.2021
Государственный регистратор		ФГНС ЕПРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

ФГНС ЕПРН

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 20.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.04.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(наименование документа)		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
21.04.2021 № 99/2021/388938357		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151006
Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2018	
Регистр присвоенный государственный учетный номер:	50:50/015-50/015-005/2018-32	
Адрес:	Московская область, р-н Каширский, г. Каширя, ул. Трубицын	
Площадь:	17797 +/- 47 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	118542908.48	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0040602:632	
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых обременен объект недвижимости:	50:15:0000000:202, 50:15:0040604:58, 50:15:0040604:82, 50:15:0040604:85, 50:15:0040604:87, 50:15:0040602:80, 50:15:0040602:88	
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения об исключении объекта недвижимости в составе предприятия как обремененного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГНС ЕПРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок		
(наименование)		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
21.04.2021 № 00/2021/00000000000000000000		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151000
Классификация участка:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	наименование иного назначения (иного назначения)	
Сведения о кадастровом инженере:	Фомин Константин Андреевич №50-10-190	
Сведения о лесов, 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 территорий или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заповедных, заповедных:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 1

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

Земельный участок		
(наименование)		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
21.04.2021 № 00/2021/00000000000000000000		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151000
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органам государственной власти или органам местного самоуправления полномочий в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы из земель населенных пунктов (или) расположенных на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровых номеров) 50:15:0000000:151000. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус "Актуальные" неактуальными. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимы для исполнения раздела 3.1 отсутствуют	
Получатель 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

Лист 2

Земельный участок				
лист 1 из 2 листов выписки				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 2:	Всего разделов	
21.04.2021 № 98/2021/388038357				
Кадастровый номер		50:15:0000000:151006		
1. Правообладатель (правообладатели)		1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права		2.1. Долевая собственность. № 50:15:0000000:151006-50:015/2018-11 от 23.01.2018		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.	3.1.1.	вид	Иные ограничения (обременения) прав	
		дата государственной регистрации	23.01.2018	
		номер государственной регистрации	50:15:0000000:151006-50:015/2018-9	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672	
	3.1.2.	основание государственной регистрации	Постановление Администрации городского округа Балашиха Московской области №160/3-ПА от 29.04.2015; Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области №1653/3 от 14.12.2007	
		вид	Иные ограничения (обременения) прав	
		дата государственной регистрации	23.01.2018	
		номер государственной регистрации	50:15:0000000:151006-50:015/2018-8	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Закрытое акционерное общество "Балашинский электротех", ИНН: 5001003540; Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672; Общество с ограниченной ответственностью "Балашинский Водоканал", ИНН: 500001884	
		основание государственной регистрации	Постановление Администрации городского округа Балашиха Московской области №205/5-ПА от 25.05.2015	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
лист 2 из 2 листов выписки			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов
21.04.2021	№ 98/2021/388038357		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151006	
3.1.3.	вид	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации	23.01.2018	
	номер государственной регистрации	50:15:0000000:151006-50:015/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 07.09.2012 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Регистр Золот Миллионеров", ИНН: 7718784153	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЭНФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011	
3.1.4.	вид	Иные ограничения (обременения) прав	
	дата государственной регистрации	23.01.2018	
	номер государственной регистрации	50:15:0000000:151006-50:015/2018-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Российская Федерация	
основание государственной регистрации:			
3.1.5.	вид	Иные ограничения (обременения) прав	
	дата государственной регистрации	23.01.2018	
	номер государственной регистрации	50:15:0000000:151006-50:015/2018-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 09.09.2014 не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672	
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка №22 от 24.06.2014	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Земельный участок			
исходные сведения			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
21.04.2021	№ 00/2021/388958357		
Кадастровый номер:		50:15:0060006:151006	
3.1.6	вид	Архива (в том числе, субархива)	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0060006:151006-50:015:2018-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.06.2014 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траваль", ИНН: 5018161287	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №А/13-82 от 18.12.2013; Дополнительное соглашение о передаче прав и обязанностей к Договору аренды земельного участка №2 от 22.11.2016	
3.1.7	вид	Иные ограничения (обременения) прав	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0060006:151006-50:015:2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672	
	основание государственной регистрации:	Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области №1657/5 от 14.12.2007	

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

Земельный участок			
исходные сведения			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
21.04.2021	№ 00/2021/388958357		
Кадастровый номер:		50:15:0060006:151006	
1.	Приобретатель (правообладатель)	1.2 данные и правообладатель отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2 не зарегистрировано	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Земельный участок	
	дата государственной регистрации:	29.11.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0090000:151006-50:001:2018-13	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.11.2018 по 31.12.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Участники долевого строительства	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
	Заключения в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
	Сведения о взыскании государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
	Приобретения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничение 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 взыскании государственной регистрации перевода, прекращения, ограничения права на земельный участок по земельно-сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФИОС 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			
(наименование недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов :
21.04.2021	№ 00/2021/000030357		Всего листов выписки :
Кадастровый номер		50:15:0000000:151006	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГНС 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				
(наименование недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов :
21.04.2021	№ 00/2021/000030357			Всего листов выписки :
Кадастровый номер		50:15:0000000:151006		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Лист №				
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	477584.23	2216835.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477508.54	2216894.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477575.85	2216825.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477406.36	2216883.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477469.92	2216753.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477480.76	2216748.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477533.59	2216793	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

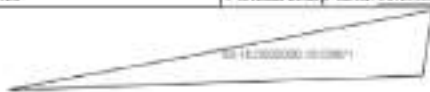
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Лист 1 из 1

Земельный участок			
Информация о земельном участке			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
21.04.2021 № 09/2021/388958357			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151000	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:151000/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют			
Условные обозначения			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП			

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

Лист 1 из 1

Земельный участок			
Информация о земельном участке			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
21.04.2021 № 09/2021/388958357			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151000	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:151000/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют			
Условные обозначения			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП			

ФГИС ЕГРН
Федеральный информационный ресурс недвижимости

Родник 1

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

На основании запроса от 20.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 23.04.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Родник 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
21.04.2021	№ 99/001/2021/0000000000			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007		
Номер кадастрового квартала:		50:15:0000000		
Дата вступления кадастрового номера:		18.01.2018		
Условный номер государственной учетной записи:		Условный номер: 50-50/015-20/015/000/2018-53		
Адрес:		Московская область, р-н Балашихинский, с. Балашиха, ул. Трубицын		
Площадь:		39919 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		217611813.1		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		50:15:0040602:032, 50:15:0000000:155583		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0000000:202, 50:15:0040404:87, 50:15:0040602:88, 50:15:0040602:81, 50:15:0040602:82		
Кадастровые номера в границах объекта недвижимости:		данных отсутствуют		
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или государственного комплекса:		данных отсутствуют		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Родник 1

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

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Родник 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
21.04.2021	№ 99/001/2021/0000000000			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007		
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:		многоэтажечная застройка (высотная застройка)		
Сведения о кадастровом квартале:		Фонды Концентрации Адресов №56-16-160		
Сведения о лесах, иных объектах и объектах природного назначения, расположенных в границах земельного участка:		данных отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данных отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территория опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данных отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, consisting из угодий, лесничества, лесопарка:		данных отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данных отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект изъятия территории:		данных отсутствуют		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок:			
лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист № _____	Листов: 1	Всего листов раздела: 1	Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/005/001/00		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии акта (актов) заключения договора, предусматривающего предоставление в собственность с земельным участком объектов недвижимого имущества (неудельной земли или другим способом) или иного имущества в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, садового или огородного дома, жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образован из земельных участков из состава объектов недвижимости, в которых не зарегистрированы:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0000000:151007, 50:15:0000000:151008. Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Акт разрешенного использования». Право (права) ограничения права, образования объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом управления использованием отсутствует. Сведения об ограничениях для исполнения раздела 3.1. отсутствуют.	
Получатель выписки:		Максимова Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	инициалы, фамилия:

М.П.

Лист 2

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

Земельный участок:			
лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист № _____	Листов: 2	Всего листов раздела: 2	Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/005/001/00		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	
1	Право собственности (право владения):	1.1	данные о право владении отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 50:15:0000000:151007-50/015/2018-9 от 24.01.2018
Ограничение прав в отношении объекта недвижимости			
3.1.1.	вид:	Ипотека (ипотека) зр	
	дата государственной регистрации:	24.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151007-50/015/2018-1	
	пред, на который установлен ограничительный акт в отношении объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 50/11/00072	
4	основание государственной регистрации:	Постановление Администрации городского округа Балашиха Московской области №160/5-ПА от 29.04.2015; Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области №165/5 от 14.12.2007	
	вид:	Ипотека (ипотека) зр	
	дата государственной регистрации:	24.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151007-50/015/2018-2	
3.1.2.	пред, на который установлен ограничительный акт в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Балашихинский Водоканал", ИНН: 50/103/084; Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 50/11/00072; Закрытое акционерное общество "Балашихинская электросеть", ИНН: 50/160/540	
	основание государственной регистрации:	Постановление Администрации городского округа Балашиха Московской области №205/5-ПА от 25.05.2015	
	вид:	Ипотека (ипотека) зр	
	дата государственной регистрации:	24.01.2018	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	инициалы, фамилия:

М.П.

Земельный участок:			
(наименование документа)			
Лист № _____	Рисунок 2	Всего листов рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____
21.04.2021 № 99/2021/38859248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	
1.1.3	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	13.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151007:50:015/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.08.2012 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Удариликола компания" "Резерв Осеннего Мгновения", ИНН: 7718784158	
1.1.4	основание государственной регистрации:	Протокол доверительного управления ЗПДФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011	
	вид:	Право собственности (обременения) прав	
	дата государственной регистрации:	13.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151007:50:015/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.09.2014 по настоящее время	
1.1.5	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5003088672	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка №22 от 24.06.2018	
	вид:	Право собственности (обременения) прав	
	дата государственной регистрации:	13.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151007:50:015/2018-3	
1.1.6	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5003088672	
	основание государственной регистрации:	Постановление Главного городского округа Балашиха Московской области №46505 от 14.12.2007	
	основание государственной регистрации:		

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

Земельный участок:			
(наименование документа)			
Лист № _____	Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: _____	Всего рисунков: _____
21.04.2021 № 99/2021/38859248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	
8.1.6	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	16.11.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151007:50:015/2018-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.06.2014 по 16.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Семиклассический застройщик "Гринель Гамма", ИНН: 5018185623	
8.1.7	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №2/13/02 от 18.12.2013. Дополнительное соглашение о передаче прав и обязанностей к Договору аренды земельного участка №62 от 22.11.2016. Дополнительное соглашение №61 от 06.11.2018	
	вид:	Право собственности (обременения) прав	
	дата государственной регистрации:	13.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151007:50:015/2018-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
8.1.8	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672	
	основание государственной регистрации:		
	основание государственной регистрации:		
	основание государственной регистрации:		
	основание государственной регистрации:		
4.	Даты при участии в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Даты при участии в судебном порядке, право требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о купле-продаже и оформлении правоустанавливающего документа:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о необходимости государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Приоритетность в сведениях о наличии поступления, не рассмотренных земельных и имущественных государственных регистраций права (аренды, ипотеки, залога), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, залога, ограничения права на земельный участок на земельно-собственностного имущества:		

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

Листок 1

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Рисунка 5	Всего листов рисунка 5	Всего рисунков
21.04.2021	№ 99/2021/308535248		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Листок 2

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Рисунка 5.1	Всего листов рисунка 5.1	Всего рисунков
21.04.2021	№ 99/2021/308535248		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	

Средние арифметические значения точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-79				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Среднее арифметическое значение координат точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477387.81	2216775.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477388.61	2216749.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477363.93	2216726.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477379.86	2216713.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477386.24	2216707.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477417.38	2216708.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477343.27	2216852.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477479	2216875.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477379.81	2216873.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477392.29	2216853.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рис. 4

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

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Рис. 4	Всего листов рис. 4	Всего рис. 4
21.04.2021	№ 99/2021/386935248		
Кадастровый номер	50:15:0000000:151007		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:151007.1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Рис. 4

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

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Рис. 4	Всего листов рис. 4	Всего рис. 4
21.04.2021	№ 99/2021/386935248		
Кадастровый номер	50:15:0000000:151007		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:151007.1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Родоп 4

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

Земельный участок				
ОГРН (номер государственного кадастрового листа)				
Лист №	Раздела 4	Площадь участка раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
21.04.2021	№ 99/0021/1869/18/148			
Кадастровый номер:			50:15:0000000:151007	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:151007.1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

Государственный реестратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Родоп 4

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

Земельный участок				
ОГРН (номер государственного кадастрового листа)				
Лист №	Раздела 4	Площадь участка раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
21.04.2021	№ 99/0021/1869/18/148			
Кадастровый номер:			50:15:0000000:151007	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:151007.1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

Государственный реестратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Родной 4

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Родной 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:	Всего листов выписки
21.04.2021 № 99/001/185919248				
Кадастровый номер:	50:15:0000000:151007			

План (чертеж, фото) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0000000:151007.5
	
Максимальные данные отсутствуют	Условные обозначения

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

Родной 4.1

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Родной 4.1	Всего листов раздела 4.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки
21.04.2021 № 99/001/185919248				
Кадастровый номер:	50:15:0000000:151007			

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений и ограничений или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	5147	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон "О землеустройстве" № 78-ФЗ от 18.06.2001, срок действия: 12.01.2018
2	103	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления оспариваемых для обременения земельного участка обременений и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Приложением к постановлению № 160 от 24.02.2009, срок действия: 12.01.2018
3	185	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Главного городского округа Бакинского № 1519/5 от 16.10.2006
4	7600	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Главного городского округа Бакинского № 1519/5 от 16.10.2006
5	356	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Главного Бакинского района МО № 475/5 от 27.04.2006

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

Рисун 4.2

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

Земельный участок				
ОГРН (номер государственного кадастрового листа)				
Лист №	Рисун 4.2	Всего листов рисун 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.04.2021 № 99/001/2021/0000000000				
Кадастровый номер		50:15:0080000:151007		
Сведения о параметрах точки привязки точки (точек) земельного участка				
Учетный номер листа: 1				
Система координат: МСК-73				
Лист №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание привязки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат привязанных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477338.62	2216749.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477361.93	2216726.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477379.96	2216713.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477399.24	2216707.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477417.38	2216708.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477418.91	2216784.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477392.41	2216775.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477364.31	2216785.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477346.19	2216797.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477335.3	2216771.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477441.79	2216785.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477413.32	2216716.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477369.57	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477368.93	2216907.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
наименование государственного органа			наименование государственного органа	
М.П.			М.П.	

Рисун 4.2

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

Земельный участок				
ОГРН (номер государственного кадастрового листа)				
Лист №	Рисун 4.2	Всего листов рисун 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.04.2021 № 99/001/2021/0000000000				
Кадастровый номер		50:15:0080000:151007		
Номер точки	Координаты, м		Описание привязки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат привязанных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	477276.69	2216904.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477274.69	2216902.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477305.43	2216901.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477379.92	2216898.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	477379.92	2216898.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477357.16	2216822.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477369.92	2216831.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477303.58	2216841.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477291.12	2216841.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477249.69	2216833.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	477252.79	2216843.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	477229.42	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477218.66	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477205.69	2216871.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	477191.46	2216890.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	477173.88	2216903.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477158.79	2216905.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
наименование государственного органа			наименование государственного органа	
М.П.			М.П.	

Рисун 4.1

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

Земельный участок				
код объекта недвижимости				
Лист №	Рисун 4.1	Всего листов рисун 4.1 :	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.04.2021 № 50:08/21/005/20149				
Кадастровый номер:		50:15:0080000:151607		
Номер точки	Координаты, м		Описание перекладки на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная координатными параметрами точки, границы части земельного участка, м
1	X	Y	4	5
38	477164.73	2216876.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	477172.46	2216839.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477222.66	2216805.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477260.69	2216779.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477260.74	2216795.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477261.28	2216824.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477261.33	2216826.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477302.33	2216809.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	477314.48	2216807.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	477362.77	2216807.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	477309.99	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	477331.99	2216907.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	477319.76	2216911.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	477316.37	2216928.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование документа		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Рисун 4.2

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

Земельный участок				
код объекта недвижимости				
Лист №	Рисун 4.1	Всего листов рисун 4.1 :	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.04.2021 № 50:08/21/005/20149				
Кадастровый номер:		50:15:0080000:151607		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер листа: 2				
Система координат: МСК-73				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная координатными параметрами точек границы части земельного участка, м
1	X	Y	4	5
2	477338.62	2216749.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477361.93	2216726.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477379.36	2216713.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477399.24	2216707.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477417.38	2216708.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477418.96	2216784.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477392.41	2216775.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477364.51	2216747.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477346.19	2216757.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477335.3	2216751.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477441.74	2216785.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477435.32	2216716.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477363.57	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477268.53	2216907.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование документа		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Родно 4.1

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

Земельный участок				
код объекта недвижимости				
Лист №	Родно 4.1	Всего листов родно 4.1:	Всего родно:	Всего листов выписки:
21.04.2021 № 59-20/21/008/20245				
Кадастровый номер:		50:15:0080000:151007		

Номер точки	Координаты, м		Описание перекладки на местности	Средняя геодезическая координата, определенная координатными характеристиками точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	477270.69	2116904.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477274.69	2116902.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477205.42	2116901.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477370.92	2116908.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	477370.92	2116908.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477357.16	2116821.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477249.93	2116821.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477203.58	2116841.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477281.33	2116841.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477268.65	2116823.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	477282.74	2116843.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	477225.42	2116848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477218.66	2116848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477205.65	2116871.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	477191.46	2116890.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	477174.88	2116905.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477158.59	2116905.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Родно 4.1

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

Земельный участок				
код объекта недвижимости				
Лист №	Родно 4.1	Всего листов родно 4.1:	Всего родно:	Всего листов выписки:
21.04.2021 № 59-20/21/008/20245				
Кадастровый номер:		50:15:0080000:151007		

Номер точки	Координаты, м		Описание перекладки на местности	Средняя геодезическая координата, определенная координатными характеристиками точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
38	477164.73	2116876.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	477172.46	2116839.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477222.66	2116805.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477268.65	2116779.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477268.34	2116795.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477261.18	2116824.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477261.33	2116826.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477202.34	2116809.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	477214.48	2116805.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	477202.73	2116807.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	477209.59	2116907.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	477231.89	2116907.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	477219.36	2116912.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	477210.17	2116928.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Рисун 4.2

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Рисун 4.2	Всего листов рисун 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.04.2021	№ 99/001/2020/00148			
Кадастровый номер:		50:15:0080000/010007		
Сведения о параметрах части границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-73				
Лист №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание перекладки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477338.62	2216749.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477361.93	2216726.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477379.96	2216713.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477399.24	2216707.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477417.58	2216708.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477418.91	2216784.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477392.41	2216775.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477364.91	2216765.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477346.19	2216757.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477335.3	2216751.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477441.79	2216785.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477435.32	2216716.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477369.57	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477368.93	2216907.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование документа		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Рисун 4.2

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Рисун 4.2	Всего листов рисун 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.04.2021	№ 99/001/2020/00148			
Кадастровый номер:		50:15:0080000/010007		
Номер точки	Координаты, м		Описание перекладки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	477276.69	2216904.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477274.69	2216902.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477305.42	2216901.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477379.92	2216898.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	477379.92	2216898.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477357.16	2216821.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477348.92	2216851.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477303.58	2216841.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477281.22	2216841.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477249.07	2216833.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	477252.73	2216843.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	477229.42	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477218.66	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477205.65	2216871.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	477191.46	2216890.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	477173.88	2216905.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477158.59	2216905.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование документа		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Рисун 4.1

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

Земельный участок				
код объекта недвижимости				
Лист №	Рисун 4.1	Всего листов рисун 4.1 :	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.04.2021 № 50-20/21/3355/0145				
Кадастровый номер:		50:15:0080000:151607		
Номер точки	Координаты, м		Описание перекладки на местности	Средняя геодезическая координата, определенная координатными точками границы части земельного участка, м
1	X	Y	4	3
38	477164.73	2216876.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	477172.46	2216839.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477222.66	2216805.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477269.69	2216779.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477269.74	2216795.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477261.28	2216824.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477261.13	2216826.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477302.33	2216809.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	477314.48	2216803.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	477362.75	2216807.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	477309.94	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	477331.99	2216907.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	477319.76	2216911.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	477316.37	2216928.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование документа		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

Рисун 4.2

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

Земельный участок				
код объекта недвижимости				
Лист №	Рисун 4.2	Всего листов рисун 4.2 :	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.04.2021 № 50-20/21/3355/0145				
Кадастровый номер:		50:15:0080000:151607		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер листа: 4				
Система координат: МСК-73				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание перекладки на местности	Средняя геодезическая координата, определенная координатными точками границы части земельного участка, м
1	X	Y	4	3
2	477338.62	2216749.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477361.93	2216726.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477379.36	2216713.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477399.24	2216707.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477417.38	2216708.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477418.96	2216784.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477392.41	2216775.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477364.51	2216743.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477346.19	2216757.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477335.3	2216751.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477441.74	2216785.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477435.32	2216716.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477363.57	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477268.53	2216907.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование документа		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

Родно 4.1

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

Земельный участок				
код объекта недвижимости				
Лист №	Родно 4.1	Всего листов родно 4.1:	Всего родно:	Всего листов выписки:
21.04.2021 № 59-20/21/008/09/245				
Кадастровый номер:		50:15:0080000:151007		

Номер точки	Координаты, м		Описание перекладки на местности	Средняя геодезическая координата, определенная координатными характеристиками точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	477270.69	2116904.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477274.69	2116902.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477205.42	2116901.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477370.92	2116908.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	477370.92	2116908.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477357.16	2116821.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477249.93	2116821.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477203.58	2116841.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477281.33	2116841.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477268.65	2116823.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	477282.74	2116843.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	477225.42	2116848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477218.66	2116848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477205.65	2116871.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	477191.46	2116890.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	477174.88	2116905.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477158.59	2116905.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Родно 4.1

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

Земельный участок				
код объекта недвижимости				
Лист №	Родно 4.1	Всего листов родно 4.1:	Всего родно:	Всего листов выписки:
21.04.2021 № 59-20/21/008/09/245				
Кадастровый номер:		50:15:0080000:151007		

Номер точки	Координаты, м		Описание перекладки на местности	Средняя геодезическая координата, определенная координатными характеристиками точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
38	477164.73	2116876.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	477172.46	2116839.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477222.66	2116805.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477268.65	2116779.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477268.34	2116795.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477261.18	2116824.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477261.33	2116826.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477202.31	2116809.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	477214.48	2116805.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	477202.73	2116807.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	477209.59	2116907.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	477231.89	2116907.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	477219.36	2116912.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	477210.17	2116928.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Рис. 4.2

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

Земельный участок				
(наименование недвижимости)				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.04.2021 № 99/0021/2020/00248				
Кадастровый номер		50:15:0080806:010007		
Сведения о параметрах точки привязки части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-78				
Запа №				
Номер точки	Координаты, м		Описание перекрестков на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477338.82	2216749.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477361.93	2216726.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477379.96	2216713.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477399.24	2216707.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477417.58	2216708.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477418.91	2216784.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477392.41	2216775.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477364.51	2216765.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477346.19	2216757.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477335.3	2216751.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477441.74	2216785.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477435.42	2216716.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477367.57	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477368.53	2216907.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование документа		подпись		инициала, фамилия
М.П.				

Рис. 4.3

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

Земельный участок				
(наименование недвижимости)				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.04.2021 № 99/0021/2020/00248				
Кадастровый номер		50:15:0080806:010007		
Сведения о параметрах точки привязки части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-78				
Запа №				
Номер точки	Координаты, м		Описание перекрестков на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	477276.69	2216904.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477274.69	2216902.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477305.43	2216901.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477379.91	2216898.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	477379.91	2216898.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477357.16	2216821.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477348.92	2216851.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477303.58	2216841.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477281.22	2216841.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477249.07	2216833.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	477252.73	2216843.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	477229.42	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477218.66	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477205.65	2216871.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	477191.46	2216890.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	477173.88	2216905.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477158.19	2216905.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование документа		подпись		инициала, фамилия
М.П.				

Форм 4.2

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

Земельный участок			
Объект недвижимости			
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего разделов
21.04.2021	№ 50:02/21/0000000000		
Кадастровый номер		50:15:0000000:151007	

Номер точки	Координаты, м		Описание перекладки на местности	Предельная натуральная координата, определяющая координатные точки границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
38	477164.73	2116876.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	477172.46	2116889.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477222.66	2116895.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477268.69	2216779.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477268.74	2116795.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477261.28	2116824.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477261.33	2116826.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477302.73	2116809.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	477314.48	2116803.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	477302.75	2116807.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	477309.59	2116907.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	477331.59	2116907.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	477319.56	2116911.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	477318.37	2116928.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

МП

ФГИС ЕГРН

Федеральное информационное агентство недвижимости

Форм 4.1

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

По состоянию на 21.04.2021 г., поступившего на регистрацию 21.04.2021 г., сообщаем, что сведения о земельном участке государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Объект недвижимости			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов
21.04.2021	№ 50:02/21/0000000000		
Кадастровый номер		50:15:0000000:151	

Номер кадастрового листа	50:15:0000000
Дата вступления кадастрового листа в силу	18.01.2018
Условный кадастровый номер	Условный номер: 50:50:115-50:015/005/2018-03
Адрес	Московская область, г. Подольский, т. Подольск, ул. Трудовая
Площадь	7716 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	44801410.8
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объектов недвижимости	50:15:0000000:151007
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости	50:15:0000000:58, 50:15:0000000:82, 50:15:0000000:85
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

МП

Раздел 1.

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

Земельный участок				
Сведения об объекте недвижимости				
Лист №	Раздел 1.	Всего листов раздела 1.	Всего разделов	Всего листов выписки
21.04.2021	№ 00-0021/000037000			
Кадастровый номер:			50:15/0080000:067	
Владельцы земельного участка:		Лица, владеющие частями		
Виды разрешенного использования:		объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))		
Сведения о надстроенном помещении:		Федота Константин Андреевич Моб-10-190		
Сведения о том, являются ли объект и об иных предшествующих объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особо охраняемой территории, памятника:		данные отсутствуют		
Сведения о результатах применения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой уполномоченный орган исполнительной власти:		данные отсутствуют		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕИГН		
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия

М.П.

Раздел 1.

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

Земельный участок				
Сведения об объекте недвижимости				
Лист №	Раздел 1.	Всего листов раздела 1.	Всего разделов	Всего листов выписки
21.04.2021	№ 00-0021/000037000			
Кадастровый номер:			50:15/0080000:067	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о наличии или (для) заключенного договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исключительных органов государственной власти или органов местного самоуправления исключительности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома с подвальной частью или иного здания или иного сооружения:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об изъятии земельного участка и (или) размещения на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд, государственных нужд или государственных нужд, государственных нужд или государственных нужд:		данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о межевании границ земельного участка:		данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) к кадастровым номерам (кадастровым номерам) 50:15/0080000:151000. Сведения о необходимости для земельного участка 0.1 отсутствуют.		
Получатель выписки:		Михайлова Мария Александровна		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕИГН		
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия

М.П.

Файл 2

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

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.04.2021	№ 00/2021/000037000			
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
1. Правообладатель (правообладатели)		1.1. Лица, в правообладании отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Договор собственности, № 50/15/0040404/267-50/015/2018-4 от 24.01.2018		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.	3.1.	вид:	Плате ограничение (обременение) прав	
		дата государственной регистрации:	24.01.2018	
		номер государственной регистрации:	50:15:0040404/267-50/015/2018-4	
		сроки, на который установлен ограничительный срок и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлен ограничительный срок и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672	
	3.2.	основание государственной регистрации:	Постановление №838/3-ПА от 23.10.2018	
		вид:	Договорное управление	
		дата государственной регистрации:	24.01.2018	
		номер государственной регистрации:	50:15:0040404/267-50/015/2018-4	
		сроки, на который установлен ограничительный срок и обременение объекта недвижимости:	с 07.09.2012 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлен ограничительный срок и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Горизонтальная компания "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 7710764153		
	основание государственной регистрации:	Приказ департамента управления ЭПИФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН		
подпись и наименование должности		основная	инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.04.2021	№ 00/2021/000037000			
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
3.	3.1.	вид:	Плате ограничение (обременение) прав	
		дата государственной регистрации:	24.01.2018	
		номер государственной регистрации:	50:15:0040404/267-50/015/2018-4	
		сроки, на который установлен ограничительный срок и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлен ограничительный срок и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672	
	3.2.	основание государственной регистрации:	Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области №165/5 от 24.12.2017	
		вид:		
		дата государственной регистрации:		
		номер государственной регистрации:		
		сроки, на который установлен ограничительный срок и обременение объекта недвижимости:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН		
подпись и наименование должности		основная	инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок			
Сведения об объекте			
Лист №	Рисунки 2	Плоский листок рисунка 2:	Плоский листок:
21.04.2011 № 00-0021/200937090			
Кадастровый номер:		50:15:0040004.047	
1. Присоединение (принадлежность): 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение права и обременение объекта недвижимости: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: проект, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: 3.2.1. вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: 3.2.2. проект, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:			
		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
		2.1. не зарегистрировано	
		Архива (в том числе, отбавки)	
		23.01.2018	
		50:15:0040004.047-50:015/2008-1	
		с 27.06.2018 по 30.06.2024	
		Общество с ограниченной ответственностью "Транс", ИНН 5018161287	
		Договор аренды земельного участка №А/11/02 от 18.12.2013; Декларативное соглашение о передаче права и обязанностей в Договор аренды земельного участка №2 от 22.11.2018	
		План ограничения (обременения) права	
		23.01.2018	
		50:15:0040004.047-50:015/2008-1	
		Российская Федерация	
4. Договор участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Записанные в Едином реестре права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о включении в Единый реестр зарегистрированных прав:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о наличии государственной регистрации безвозмездного участия в праве собственности на имущество предприятия:			
9. Присоединение и сведения о наличии вступивших, не вступивших, заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права или временная отмена, отмена, отмена в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в спор, запись согласия третьего лица, запись:		данные отсутствуют	
11. Сведения о наличии государственной регистрации аренды, прекращения, ограничения права на земельный участок и земельный участок земельного участка:			
Государственный регистратор		ФГБУ ВГН	
Подпись должностного лица:		Подпись	
		Подпись, Фамилия	

М.П.

Формы 1

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

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
21.04.2021	№ 00/2021/000037000			
Кадастровый номер:		50:15:0040404.267		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный реестратор		ОСЗНА		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия

М.П.

Формы 2.1

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

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
21.04.2021	№ 00/2021/000037000			
Кадастровый номер:		50:15:0040404.267		
Сведения о координатах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Лист №				
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	477688.4	2216759.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477687.13	2216869.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477674.66	2216848.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477655.2	2216843.90	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477643.27	2216838.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477662.43	2216773.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477587.35	2216747.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.39	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор		ОСЗНА		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия

М.П.

Рисунки 4

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

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздела 4	Площадь раздела 4	Площадь	Площадь участка
21.04.2021	№ 00/2021/000037000			
Кадастровый номер:		50:15:0040004.267		
План (схем, план) части земельного участка		Участок части: 50:15:0040004.267/3		
				
Масштаб 1: действительный		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕНД		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Рисунки 4

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

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздела 4	Площадь раздела 4	Площадь	Площадь участка
21.04.2021	№ 00/2021/000037000			
Кадастровый номер:		50:15:0040004.267		
План (схем, план) части земельного участка		Участок части: 50:15:0040004.267/3		
				
Масштаб 1: действительный		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕНД		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Раздел 4

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

Земельный участок				
Однородный кадастровый				
Дата №	Раздела №	Номер листа раздела №	Номер раздела	Номер листа выписки
21.04.2021	№ 00/2021/350357000			
Кадастровый номер:			50:07:0040404:167	
План (чертеж, схема) части земельного участка			Учетный номер части: 50:07:0040404:167/3	
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФИОС ИТУИ		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М П				

Раздел 4

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

Земельный участок				
Однородный кадастровый				
Дата №	Раздела №	Номер листа раздела №	Номер раздела	Номер листа выписки
21.04.2021	№ 00/2021/350357000			
Кадастровый номер:			50:07:0040404:167	
План (чертеж, схема) части земельного участка			Учетный номер части: 50:07:0040404:167/3	
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФИОС ИТУИ		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М П				

Раздел 4

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

Земельный участок				
Однородный кадастровый				
Дата №	Раздела №	Номер листа раздела №	Номер раздела	Номер листа выписки
21.04.2021	№ 00/2021/300357000			
Кадастровый номер:			50:07:0040404:167	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:07:0040404:167/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М П			

Раздел 4

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

Земельный участок				
Однородный кадастровый				
Дата №	Раздела №	Номер листа раздела №	Номер раздела	Номер листа выписки
21.04.2021	№ 00/2021/300357000			
Кадастровый номер:			50:07:0040404:167	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:07:0040404:167/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М П			

Project 4.3

Питання із Кримом перебуває в межах повноважень об'єкту відповідальності
Службовця в частині соціального захисту

Земельный участок			
Заголовок таблицы			
Лист №	Рисунки 4.1	Всего листов рисунка 4.1	Всего рисунков
21.04.2011 № 00/2021/00007000			
Кадастровый номер:		50:05:0060004:267	

Участый номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений и исключений или ограничений права на объект недвижимости или образования объекта недвижимости
1	2	3
1	1572	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлениями Главы городского округа Балашиха № 141/75 от 11.10.2006
1	1572	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлениями Главы городского округа Балашиха № 141/75 от 11.10.2006
1	1572	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлениями Главы городского округа Балашиха № 141/75 от 11.10.2006
2	11524	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1112, Федеральный закон "О землеустройстве" № 78-ФЗ от 18.06.2001
2	11524	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон "О землеустройстве" № 78-ФЗ от 18.06.2001, срок действия: 26.10.2026
2	11524	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон "О землеустройстве" № 78-ФЗ от 18.06.2001, срок действия: 26.10.2026

Государственный регистратор		ФНС РФ
ПОДПИСЬ ИЛИ ПЕЧАТ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ, ФИО

М.П.

Figure 4.2

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

Земельный участок				
Заголовок документа				
Лист №	Размер, 4.2	Номер листа размера, 4.2	Номер раздела	Номер листа вышки
21.04.2021 № 98-2021/38937890				
Кадастровый номер:			98-15/004040-167	
Сведения о факторах точки, граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-58, зона 3				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание выделенной из местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат параметров точки границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	477585.88	2216759.93	данные отсутствуют	0.1
9	477585.88	2216759.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477585.86	2216759.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477585.89	2216751.02	данные отсутствуют	0.1
9	477585.89	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477585.89	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216756.16	данные отсутствуют	0.1
10	477623.58	2216756.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216756.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477988.9	2216751.02	данные отсутствуют	0.1
11	477988.9	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477988.9	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	0.1
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.91	2216768.28	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистрационный номер			ФГИС ЕГРН	
ОБЩЕЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДОКУМЕНТА			ПОДПИСЬ	
			ПОДПИСЬ, ФИО	

Лист 4.2

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

Информация об участке:				
См. также приложение 1				
Лист №		Лист 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего разделов
21.06.2021 № 99/2021/000937500				Всего листов выписки
Кадастровый номер:			50:15/0080006:167	
Номер точки	Координаты, м		Отношение информации об объекте к местности	Средняя квадратическая погрешность горизонтальных координат точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477434.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477434.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.97	данные отсутствуют	0.3
14	477605.43	2216760.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	0.3
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477432.79	2216735.47	данные отсутствуют	0.3
16	477432.79	2216735.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477432.79	2216735.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477438.39	2216797.2	данные отсутствуют	0.1
17	477438.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477438.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.8	2216810.77	данные отсутствуют	0.1
18	477506.8	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.8	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистрационный номер			ФСРС ИГРН	
подпись инициатора сделки			подпись	
подпись			подпись	

Государственный регистратор	ФГИС ИГРН	
основан на информации документа	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4.2

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

Информация об участке:				
См. также приложение 1)				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.06.2021 № 99/2021/000937500				
Кадастровый номер:			50:15/0080006:167	
Номер точки	Координаты, м		Отношение информации об объектах недвижимости	Средняя квадратическая погрешность горизонтальных координат точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	0.1
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	0.3
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477605.45	2216810.22	данные отсутствуют	0.1
21	477605.45	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477605.45	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477609.11	2216760.84	данные отсутствуют	0.1
22	477609.11	2216760.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477609.11	2216760.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФСРС ИГРН	
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ			ИНТЕРНЕТ	
			ИНТЕРНЕТ. ФУНКЦИИ	

Государственный регистратор	ФГИС ИГРН	
основан на информации документа	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рис. 4.2

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Рисунка 4.2	Номер листа рисунка 4.2	Всего листов	Всего листов выписки
21.04.2021 № 99-20/21/300937890				
Кадастровый номер:			58:12:0040404:167	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-74				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание расположения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	477585.88	2216759.93	данные отсутствуют	0.1
8	477585.88	2216759.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477585.88	2216759.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477585.89	2216751.92	данные отсутствуют	0.1
9	477585.89	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477585.89	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	0.1
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477888.9	2216751.92	данные отсутствуют	0.1
11	477888.9	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477888.9	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477454.18	2216758.16	данные отсутствуют	0.1
12	477454.18	2216758.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477454.18	2216758.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.91	2216768.28	данные отсутствуют	0.1
Государственный реестр			ФГИС ЕГРН	
основное назначение земельного участка			основная	инициалы, фамилия
М.П.				

Рис. 4.2

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

Земельный участок				
Сведения о частях земельного участка				
Средства измерения				
Лист №	Рисунка 4.2	Всего листов рисунка 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.04.2021	№ 99-20/21/300937890			
Кадастровый номер:			58:12:0040404:167	
Номер точки	Координаты, м		Описание расположения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477434.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477434.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477665.43	2216760.07	данные отсутствуют	0.1
14	477665.43	2216760.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477665.43	2216760.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	0.1
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477432.79	2216735.67	данные отсутствуют	0.1
16	477432.79	2216735.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477432.79	2216735.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477438.89	2216747.2	данные отсутствуют	0.1
17	477438.89	2216747.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477438.89	2216747.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477504.9	2216810.77	данные отсутствуют	0.1
18	477504.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477504.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестр			ФГИС ЕГРН	
основное назначение земельного участка			основная	инициалы, фамилия
М.П.				

Рис. 4.2

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

Земельный участок:				
Сведения о кадастровом объекте				
Лист №	Рис. 4.2	Всего листов рис. 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.04.2021	№ 99-20/21/009/37599			
Кадастровый номер:		50:15/008/004/067		
Номер точки	Координаты, м		Описание изъятия из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
1	2	3	4	5
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	0.1
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477517.54	2216810.10	данные отсутствуют	0.3
20	477517.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477517.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	0.1
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477695.11	2216760.84	данные отсутствуют	0.1
22	477695.11	2216760.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477695.11	2216760.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
основное наименование документа			основная	подпись, фамилия

М.П.

Рис. 4.2

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

Земельный участок				
Сведения об объекте				
Лист №	Рис. 4.2	Всего листов рис. 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.04.2021	№ 99-20/21/009/37599			
Кадастровый номер:			50:15/008/004/067	
Сведения о характерных точках граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер точки: 1				
Система координат: МСК-74				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание изъятия из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	477585.88	2216759.93	данные отсутствуют	0.1
8	477585.88	2216759.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477585.88	2216759.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477585.89	2216751.92	данные отсутствуют	0.1
9	477585.89	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477585.89	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	0.3
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477588.9	2216751.92	данные отсутствуют	0.1
11	477588.9	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477588.9	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	0.3
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.91	2216768.28	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
основное наименование документа			основная	подпись, фамилия

М.П.

Лист 4.2

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

Сведения о части земельного участка				
Титульный участок				
Средняя арифметическая величина				
Лист №		Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего разделов
21.06.2021 № 99/2021/000937500				Всего листов выписки
Кадастровый номер:			58:15/0080006:167	
Номер точки	Координаты, м		Отношение координатной системы к местности	Средняя арифметическая величина координат точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477434.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477434.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.97	данные отсутствуют	0.3
14	477605.43	2216760.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	0.3
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477432.79	2216735.47	данные отсутствуют	0.3
16	477432.79	2216735.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477432.79	2216735.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477438.39	2216797.2	данные отсутствуют	0.1
17	477438.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477438.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.8	2216810.77	данные отсутствуют	0.1
18	477506.8	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.8	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор				ФСРС ИГРН
ПОСЛОМ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ПОСЛОМ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Государственный регистратор	ФГИС ИГРН	
основан на информации о документе	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4.2

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

Информация об участке:				
См. также приложение 4.2				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.06.2021	№ 99/2021/000937500			
Кадастровый номер:			58:15/0080006:167	
Номер точки	Координаты, м		Отношение координатной системы к истинности	Средняя арифметическая величина координат точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	0.1
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	0.3
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477605.45	2216810.22	данные отсутствуют	0.1
21	477605.45	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477605.45	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477609.11	2216760.84	данные отсутствуют	0.1
22	477609.11	2216760.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477609.11	2216760.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФСРС ИГРН	
подпись			подпись	
подпись			подпись	

Государственный регистратор	ФГИС ИГРН	
основан на информации о документе	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рис. 4.2

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Рисунка 4.2		Всего листов рисунка 4.2	Всего листов
21.04.2021 № 99-20/21/300937890				
Кадастровый номер:			58:12:0040404:167	
Сведения о характере точек граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-58, зона 3				
Листа №				
Номер точки	Координаты, м		Описание изрезования на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	477585.88	2216759.93	данные отсутствуют	0.1
8	477585.88	2216759.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477585.88	2216759.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477585.89	2216751.92	данные отсутствуют	0.1
9	477585.89	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477585.89	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	0.1
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477888.9	2216751.92	данные отсутствуют	0.1
11	477888.9	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477888.9	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477454.18	2216758.36	данные отсутствуют	0.1
12	477454.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477454.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.91	2216768.28	данные отсутствуют	0.1
Государственный реестр			ОСЗНАК	ФГИС ЕГРН
основное назначение земельного участка			подпись	подпись, фамилия
М.П.				

Рис. 4.2

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

Земельный участок				
Сведения о характере точек граница части (частей) земельного участка				
Лист № Рис. 4.2				
Всего листов рисунка 4.2		Всего листов		Всего листов выписки
21.04.2021 № 99-20/21/300937890				
Кадастровый номер:			58:12:0040404:167	
Номер точки	Координаты, м		Описание точек на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477434.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477434.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477665.43	2216760.97	данные отсутствуют	0.1
14	477665.43	2216760.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477665.43	2216760.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	0.1
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477432.79	2216735.67	данные отсутствуют	0.1
16	477432.79	2216735.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477432.79	2216735.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477438.89	2216747.2	данные отсутствуют	0.1
17	477438.89	2216747.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477438.89	2216747.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477504.9	2216810.77	данные отсутствуют	0.1
18	477504.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477504.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестр			ОСЗНАК	ФГИС ЕГРН
основное назначение земельного участка			подпись	подпись, фамилия
М.П.				

Рис. 4.2

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

Земельный участок:				
Сведения о кадастровом объекте				
Лист №	Рис. 4.2	Всего листов рис. 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.04.2021	№ 99-20/21/009/37599			
Кадастровый номер:		50:15/008/004/067		
Номер точки	Координаты, м		Описание изъятия из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
1	2	3	4	5
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	0.1
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477517.54	2216810.10	данные отсутствуют	0.3
20	477517.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477517.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477685.65	2216810.22	данные отсутствуют	0.1
21	477685.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477685.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477689.11	2216760.84	данные отсутствуют	0.1
22	477689.11	2216760.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477689.11	2216760.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
основное наименование документа		подпись, фамилия	

М.П.

Рис. 4.2

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

Земельный участок				
Сведения об объекте				
Лист №	Рис. 4.2	Всего листов рис. 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.04.2021	№ 99-20/21/009/37599			
Кадастровый номер:			50:15/008/004/067	
Сведения о характерных точках граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер точки: 2				
Система координат: МСК-74				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание изъятия из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	477588.88	2216759.93	данные отсутствуют	0.1
8	477588.88	2216759.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477588.88	2216759.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.89	2216751.92	данные отсутствуют	0.1
9	477588.89	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.89	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	0.3
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477888.9	2216751.92	данные отсутствуют	0.1
11	477888.9	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477888.9	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	0.3
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.91	2216768.28	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
основное наименование документа			подпись, фамилия	

М.П.

Лист 4.2

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

Информация об участке:				
Сведения о кадастровом объекте				
Лист № Федерал 4.2		Всего листов раздела 4.2.1		Всего разделов
31.06.2021 № 99-20/21-00093/500				
Кадастровый номер:		50:15/0080006.167		
Номер точки	Координаты, м		Отклонение погрешности записи	Среднее арифметическое значение координат точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477434.51	2216768.28	данных отсутствует	данных отсутствует
13	477434.51	2216768.28	данных отсутствует	данных отсутствует
14	477605.43	2216760.97	данных отсутствует	0.3
14	477605.43	2216760.97	данных отсутствует	данных отсутствует
14	477605.43	2216760.97	данных отсутствует	данных отсутствует
15	477545.88	2216745.75	данных отсутствует	0.3
15	477545.88	2216745.75	данных отсутствует	данных отсутствует
15	477545.88	2216745.75	данных отсутствует	данных отсутствует
16	477432.79	2216735.47	данных отсутствует	0.3
16	477432.79	2216735.47	данных отсутствует	данных отсутствует
16	477432.79	2216735.47	данных отсутствует	данных отсутствует
17	477438.39	2216797.2	данных отсутствует	0.1
17	477438.39	2216797.2	данных отсутствует	данных отсутствует
17	477438.39	2216797.2	данных отсутствует	данных отсутствует
18	477506.8	2216810.77	данных отсутствует	0.1
18	477506.8	2216810.77	данных отсутствует	данных отсутствует
18	477506.8	2216810.77	данных отсутствует	данных отсутствует
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
основное наименование документа			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4.2

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

Информация об участке:				
Сведения о кадастровом объекте				
Лист № Федерал 4.2		Всего листов раздела 4.2.1		Всего разделов
31.06.2021 № 99-20/21-00093/500				
Кадастровый номер:		50:15/0080006.167		
Номер точки	Координаты, м		Отклонение погрешности записи	Среднее арифметическое значение координат точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
19	477511.64	2216811.98	данных отсутствует	0.1
19	477511.64	2216811.98	данных отсутствует	данных отсутствует
19	477511.64	2216811.98	данных отсутствует	данных отсутствует
20	477527.54	2216810.19	данных отсутствует	0.3
20	477527.54	2216810.19	данных отсутствует	данных отсутствует
20	477527.54	2216810.19	данных отсутствует	данных отсутствует
21	477605.45	2216810.22	данных отсутствует	0.1
21	477605.45	2216810.22	данных отсутствует	данных отсутствует
21	477605.45	2216810.22	данных отсутствует	данных отсутствует
22	477609.11	2216760.84	данных отсутствует	0.1
22	477609.11	2216760.84	данных отсутствует	данных отсутствует
22	477609.11	2216760.84	данных отсутствует	данных отсутствует
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
основное наименование документа			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рис. 4.2

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Рисунка 4.2	Всего листов рисунка 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.04.2021 № 99-20/21/300937890				
Кадастровый номер:			58:12:0040404-167	
Сведения о характерных точках граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-Т3				
Листа №				
Номер точки	Координаты, м		Описание изрезования на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	477585.88	2216759.93	данные отсутствуют	0.1
8	477585.88	2216759.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477585.88	2216759.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477585.89	2216751.92	данные отсутствуют	0.1
9	477585.89	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477585.89	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	0.1
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477888.9	2216751.92	данные отсутствуют	0.1
11	477888.9	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477888.9	2216751.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477454.18	2216758.36	данные отсутствуют	0.1
12	477454.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477454.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.91	2216768.28	данные отсутствуют	0.1
Государственный реестратор			ОСЗНАК	ФГИС ИГРН
основное наименование документа			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Рис. 4.2

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

Земельный участок				
Сведения о характере точек граница части (частей) земельного участка				
Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек граница части земельного участка, м				
Лист №		Рис. 4.2		Всего листов рисунка 4.2
21.04.2021		№ 99-20/21/300937890		Всего листов
Кадастровый номер:				58:12:0040404-167
Номер точки	Координаты, м		Описание изрезования на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477434.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477434.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477665.43	2216760.97	данные отсутствуют	0.1
14	477665.43	2216760.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477665.43	2216760.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477543.88	2216745.75	данные отсутствуют	0.1
15	477543.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477543.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477432.79	2216735.67	данные отсутствуют	0.1
16	477432.79	2216735.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477432.79	2216735.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477438.89	2216747.2	данные отсутствуют	0.1
17	477438.89	2216747.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477438.89	2216747.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477504.9	2216810.77	данные отсутствуют	0.1
18	477504.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477504.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор			ОСЗНАК	ФГИС ИГРН
основное наименование документа			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Лист 4.2

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

Информация об участке:				
Сведения об объекте недвижимости:				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
21.04.2021 № 99/2021/000917598				
Кадастровый номер:		50:15/0040602/067		
Номер точки	Координаты, м		Описание изъятия из местности	Средняя арифметическая величина расстояния от центра тяжести участка, м
1	X	Y	2	3
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	0.1
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477517.54	2216810.19	данные отсутствуют	0.3
20	477517.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477517.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477685.65	2216810.22	данные отсутствуют	0.1
21	477685.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477685.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477685.11	2216760.64	данные отсутствуют	0.1
22	477685.11	2216760.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477685.11	2216760.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

МП

ФГИС ЕИРН

полное наименование органа государственной власти

Лист 1

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

На основании запроса от 20.04.2021 г., рассмотренного на рассмотрение 21.04.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Информация об участке:				
Сведения об объекте недвижимости:				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
21.04.2021 № 99/2021/000917598				
Кадастровый номер:		50:15/0040602/067		
Номер кадастрового квартала:		50:15/0040602		
Дата вступления кадастрового номера:		18.01.2018		
Решение о государственном учете участка:		Участковый номер: 50-50/015-50/015/065/2018-55		
Адрес:		Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха, ул Трубачев		
Площадь:		34695 +/- кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		251212863.95		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:15/0040602/067		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15/0040602/067, 50:15/0040602/067, 50:15/0040602/067, 50:15/0040602/067		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или юридического лица:				
Государственный реестратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

МП

Program 1

Список литературы

Земельный участок			
№№ листов кадастрового плана			
Лист № _____	Рисунка 1	Всего листов рисунка 1 с _____	Всего рисунков _____
21.04.2021 № 99/001/2021/0000000000		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер:		50:10:0040602:343	
Благоустройство:		Земля населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		многоэтапная жилищная застройка (высотная застройка)	
Сведения о кадастровом инвентаре:		Фонды Концентрации Адресов №10-10-150	
Сведения о лесу, включая объекты и обременения прилегающих объектов, расположенных в пределах земельного участка		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок используется или находится расположен в границах земли с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесопарков		данных отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора		данных отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты изъятия территории		данных отсутствуют	
Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

MEL

Project 1

Взаимодействие Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок:			
(наименование недвижимости)			
Лист № _____	Рисунка <u>1</u>	Всего листов рисунка <u>1</u>	Всего рисунков: _____ Всего листов выписки: _____
21.04.2021 № 00/2021/0550/0550			
Кадастровый номер:		50:10:0040602/303	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о приписке или и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление и соответствии с земельным законодательством жилищными право государственной власти или другим способом самоуправлении осуществляется в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома с однократного использования для жилого дома коммерческого использования.		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности, из которых не разграничиваются:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус заявки об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данных земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (с кадастровыми номерами) 50:15:0000000/151008, 50:15:0000000/151008. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Аgricultural, commercial, industrial». Прямое (прямое) право, образование объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получить выписку:		Мамкина Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

M.D.

Лист 2

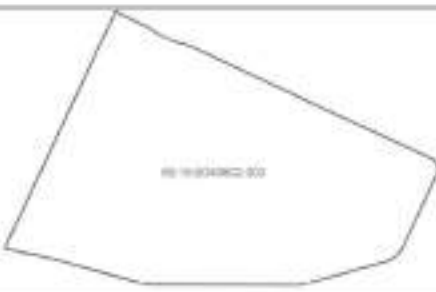
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок:			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Рискила 2	Всего листов рискила 2	Всего рискила: _____
21.04.2021 № 99/2021/008530558		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0040002:003	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Данные обременения № 50:15:0040002:003-50/015/2018-1 от 11.01.2018	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Договорное удержание	
дата государственной регистрации:		21.01.2018	
номер государственной регистрации:		50:15:0040002:003-50/015/2018-2	
3.3.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 21.01.2018 по 20.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Речной Эскорт Менеджмент", ИНН: 7718784133	
основания государственной регистрации:		"Договор доверительного управления" от 25.10.2013	
вид:		Арендатор (и его члены, субарендатор)	
дата государственной регистрации:		16.11.2018	
номер государственной регистрации:		50:15:0040002:003-50/015/2018-5	
3.3.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 17.06.2014 по 30.06.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Самостоятельный застройщик "Эксперт Групп", ИНН: 5008155423	
основания государственной регистрации:		"Договор аренды земельного участка №04/1481 от 18.12.2013; Дополнительное соглашение №4 от 06.11.2018	
4. Данные участка в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Заявления в суд о признании права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о взыскании и исполнении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о наличии государственной регистрации без лотного учета прав собственности или их залога:			
9. Приведенная в выписке информация о наличии поступления, не рассмотренная таможней в отношении государственной регистрации права (арреста, аррестации права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без включения в силу закона сделки третьего лица, иного:		данные отсутствуют	
11. Сведения о наличии государственной регистрации перехода, аррестации, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок:			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Рисунка 5 _____	Всего листов рисунка 5: _____	Всего рисунков: _____
21.04.2021 № 99/2021/308530500		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0040002:303	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: _____	Условные обозначения		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Лист 2

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

Земельный участок:				
(код объекта недвижимости)				
Лист № _____	Рисунка 5.1 _____	Всего листов рисунка 5.1: _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
21.04.2021 № 99/2021/308530500		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		50:15:0040002:303		
Средствами измерительных точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-79				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средними измерительными приборами измеренные координаты точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477343.37	2206951.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477346.52	2206974.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477326.31	2206988.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477319.45	2206994.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477317.85	2207003.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477249.33	2207178.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477242.68	2207172.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477376.02	2207146.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477379.21	2207139.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477353.88	2207077.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477354.32	2206972.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477372.05	2206908.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477179	2206875.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	
М.П.				

ФГИС ЕГРН			
система государственного реестра недвижимости			
Лист 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 20.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.04.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Листов	Всего листов раздела 1	Всего разделов
21.04.2021 № 99/2021/35594435			
Кадастровый номер:		50:15:0040602:304	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0040602	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.01.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Усленный номер: 50-50/015-50/015/065/2018-50	
Адрес:		Московская область, р-н Волоколамский, г. Волоколамск, ул. Трубынина	
Площадь:		4283 +/- 2 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		6451825,54	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:15:0040602:634, 50:15:0040602:635, 50:15:0040602:636, 50:15:0040602:637, 50:15:0040602:638, 50:15:0040602:155508, 50:15:0040602:1200, 50:15:0040602:1201, 50:15:0040602:1205, 50:15:0040602:1208, 50:15:0040602:1210	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0040602:87	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данных отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав недвижимости из государственного комплекса:			
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

ФГИС ЕГРН			
система государственного реестра недвижимости			
Лист 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Листов	Всего листов раздела 1	Всего разделов
21.04.2021 № 99/2021/35594435			
Кадастровый номер:		50:15:0040602:304	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		обслуживание автотранспорта (размещение стоянок (парковок)), вспомогательный вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание	
Сведения о кадастровом квартале:		Фонды Концентрации Адресов №50-15-156	
Сведения о лесов, водных объектах и объектах природного наследия, расположенных в пределах земельного участка:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок подлежит изъятию в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территория определяющего социально-экономического развития, зоны территориального развития Российской Федерации, инновационной:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесопарков:		данных отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данных отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект изъятия территории:		данных отсутствуют	
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Родит 1

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

Земельный участок:			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Родит 1	Всего листов родит 1: _____	Всего родит 1: _____
21.04.2021 № 99/2021/38594438		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0040602:304	
Условный номер земельного участка:		данных отсутствуют	
Сведения о наличии акта и (или) заключенного договора, предусматривающего предоставление в собственность с земельным участком земельных участков (земельных участков государственной или муниципальной собственности) или другим способом (земельных участков государственной или муниципальной собственности) земельного участка для строительства планируемого объекта недвижимости или жилого дома коммерческого назначения:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы из земельных участков из состава объектов недвижимости на территории объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд, государственная собственность на которые не разграничена:		данных отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:		данных отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0000000:151008. Сведения о кадастровом номере (кадастровых номерах) земельного участка имеют статус "Актуальные и недействительные". Кроме (отражения) права, обременения объекта недвижимости зарегистрированы на данный объект недвижимости с кадастровым номером (кадастровыми номерами) отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения родит 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения родит 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения родит 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения родит 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Максимова Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГПС БГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП

Родит 2

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

Земельный участок:			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Родит 2	Всего листов родит 2: _____	Всего родит 2: _____
21.04.2021 № 99/2021/38594438		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0040602:304	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Дачная собственность, № 50:15:0040602:304-50/015/2018-4 от 23.01.2018	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид:		Директорское управление	
дата государственной регистрации:		23.01.2018	
номер государственной регистрации:		50:15:0040602:304-50/015/2018-4	
права, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 03.09.2012 по 10.11.2025	
основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
3.1.2. вид:		Право собственности (обременения) права	
дата государственной регистрации:		23.01.2018	
номер государственной регистрации:		50:15:0040602:304-50/015/2018-2	
права, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 500106672	
основание государственной регистрации:		Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области №1655-П от 14.12.2007	
Государственный регистратор:		ФГПС БГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП

Земельный участок			
(под объектом недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
21.04.2021	№ 99/2021/388934428		
Единственный номер		50-15-0040002/304	
3.3.3.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	23.03.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15-0040002/304-50/014/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.06.2018 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Гранит", ИНН: 5018161287	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №50/13/02 от 18.12.2013. Дополнительное соглашение о передаче прав и обязанностей к Договору аренды земельного участка №2 от 22.11.2016	
4. Действителен ли документ о собственности:			
5. Заявление в суд о признании права требования:		данные отсутствуют	
6. Судебные акты о признании права собственности:		данные отсутствуют	
7. Судебные акты о признании права собственности для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Судебные акты о признании государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Приобретения и выдачи о наличии поступления, не рассмотренных заявителем и предоставлении государственной регистрации права (аренды, предельных прав), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и ограничения объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Судебные акты об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
11. Судебные акты 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.	

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

Раздел 3

Земельный участок			
(под объектом недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов
21.04.2021	№ 99/2021/388934428		
Единственный номер		50-15-0040002/304	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Риски 2.1

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Риски № 5.1	Всего листов рисков 5.1 : _____	Всего рисков: _____
21.04.2021 № 99/2021/38654428			
Единственный номер:		99-15-0040602-304	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-79				
Зона ИТ:				
Номер точки	Координаты		Описание направления на соседний	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477697.61	2207933.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477697.65	2207938.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477697.71	2207945.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477697.78	2207952.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477698.39	2207922.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477693.05	2207936.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477592.58	2207963.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477546.45	2207938.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477543.65	2207937.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477575.84	2207928.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Уполномоченный государственный регистратор, власти и организации Московской области
полное наименование государственного органа

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с характеристиками и пространственными границами объекта недвижимости

Сведения об объекте недвижимости

И Единый государственный реестр недвижимости Московской области:

Риски 1. Лист 1

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 рисков 1	Всего листов рисков 1.1	Всего рисков 1	Всего листов рисков 1
21.04.2021:			
Единственный номер:	50-15-0040602-302		
Номер кадастрового квартала:	50-15-0040602		
Дата прекращения кадастрового номера:	18.01.2018		
Уникальный кадастровый учетный номер:	УИ-50/015-50/015-025/2016-50		
Адрес:	Московская область, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Трубачева		
Площадь, кв. м:	10281 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	59103115.51		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	50-15-0090000-71172, 50-15-0040602-613, 50-15-0040602-614, 50-15-0040602-615, 50-15-0090000-15533, 50-15-0040602-2714		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	объекты торговли (торговые объекты, торговые представительства, палатки (боксачки))		
Степень застройки объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "ветеринария"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Генерал Сидоренко Сергей Иванович (инициалы) на основании доверенности "Доверенность" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Ураловский заводская" (генеральный директор) Д.В. Заряев на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости "Сведения об объекте недвижимости" для управления Обществом с ограниченной ответственностью "Ураловский заводская" (генеральный директор) Д.В. Заряев		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Публикация в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

[illegible]

Жилищный отдел ИОД областного правительства			
Лист № 1 раздела 3	Наименование раздела 2.4	Носитель раздела 3	Носитель листов выкладки 4
13.08.2014 Календарный номер: 15015-04-00000-100			

1	Правовые акты (нормативные)	1.1	Владельцы интеллектуальных прав: Закрытое акционерное общество с организационно-правовой формой "ОАО" "Содискоммунисон" под управлением Общества с организационно-правовой формой "ООО" "Универсал Коммунисон", данные о которых установлены (в отношении данных, данных систем интеллектуальных прав) в реестре интеллектуальных прав в системе государственного реестра интеллектуальных прав
2	Над, номер, дата и органы государственной регистрации:	2.1	Одним из документов об интеллектуальных правах: 50-15-0040602-302-50415/2018-8 13.01.2018 18:29:07
4	Организация, орган и наименование объекта недвижимости:		
4.1	наименование:		Приватизационная комиссия и органы государственной власти
	дата государственной регистрации:		23.01.2018 18:29:19
	номер государственной регистрации:		50-15-0040602-302-50415/2018-8
	проект, на который установлен организационный орган и наименование объекта недвижимости:		на территории:
	лица, в пользу которых установлен организационный орган и наименование объекта недвижимости:		Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001169672
	режим государственной регистрации:		Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области, № 38/25, датой 14.12.2007
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, организационный орган:		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, организационный орган:		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, организационный орган:		данные отсутствуют

[illegible]

Table 3

Зачисление в учебную группу				Лист 3
Вид услуги образования				
Лист № 2 раздела 2	Платежные реквизиты 2, 4	Платежные реквизиты 3	Платежные реквизиты 5	
25.04.2021г.				
Подписи и печать:		30.25.000000-000		

4.2	наз.	Правительство пригородных областей (поселинцы)
	дата государственной регистрации:	25.01.2018 18:29:14
	номер государственной регистрации:	5015-000060-002-000152018-4
	срок, на который установлен ограничение права в отношении объекта недвижимости:	не определен
	наим., в пользу которого установленно ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001166072
	основание государственной регистрации:	Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области, № 1653/3, выдан 14.12.2007
	основание об ограничении государственной регистрации сделки, права, ограничение право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	линия отсутствует
4.3	наим.	Дворцово-парковый
	дата государственной регистрации:	25.01.2018 18:29:15
	номер государственной регистрации:	5015-000060-002-000152018-3
	срок, на который установлен ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Срок действия с 05.12.2011 по 30.11.2020
	наим., в пользу которого установленно ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Усадьба Эскорт Менеджмент", ИНН: 7718754153
	основание государственной регистрации:	Правление дворцово-паркового управления "Эскорт" "Создано: 05.10.2011"
	основание об ограничении государственной регистрации сделки, права, ограничение право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	линия отсутствует
4.4	наим.	Дворцово-парковый
	дата государственной регистрации:	25.01.2018 18:29:15
	номер государственной регистрации:	5015-000060-002-000152018-3
	срок, на который установлен ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Срок действия с 05.12.2011 по 30.11.2020
	наим., в пользу которого установленно ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Усадьба Эскорт Менеджмент", ИНН: 7718754153
	основание государственной регистрации:	Правление дворцово-паркового управления "Эскорт" "Создано: 05.10.2011"
	основание об ограничении государственной регистрации сделки, права, ограничение право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	линия отсутствует



ИЗДАТЕЛЬСТВО	ИЗДАТЕЛЬСТВО	ИЗДАТЕЛЬСТВО
ИЗДАТЕЛЬСТВО	ИЗДАТЕЛЬСТВО	ИЗДАТЕЛЬСТВО

Лист 4

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 4	Всего разделов - 3	Всего листов выписки - 6
25.08.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0040602-303	
4.4	вид:	Центр управления при оформлении объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018 18:29:04	
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602-303-50/015/2018-3	
	права, на которых установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	ипотека	
	ипотека, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106072	
	сведения государственной регистрации:	Документы: 1. Лица, уполномоченные органами Балашиха Московской области, № 1745/5, выдан 26.12.2007	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об утрате/возникновении залога и о договоре утраты/возникновения залога, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	
4.5	вид:	Архив	
	дата государственной регистрации:	11.01.2018 18:29:04	
	номер государственной регистрации:	50:15:0040602-303-50/015/2018-4	
	права, на которых установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Срок действия с 27.06.2014 по 30.06.2024 и 27.06.2014 по 30.06.2024	
	ипотека, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Трикол", ИНН: 5013341283	
	сведения государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № А/11/02, выдан 18.12.2013, дата государственной регистрации: 27.06.2014, номер государственной регистрации: 50:50:05/001/2014-125	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к договору аренды и обременения и Договор аренды земельного участка, № 2, выдан 22.11.2016, дата государственной регистрации: 20.12.2016, номер государственной регистрации: 50:50/015/2016/006/2016-783/1	
	сведения об утрате/возникновении залога и о договоре утраты/возникновения залога, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	
подпись кадастрового инженера:		 Гусев М.И.	
		 ООО "Центр оценки инвестиций"	

Лист 5

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 4	Всего разделов - 3	Всего листов выписки - 6
25.08.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0040602-303	
5	Земельный владение/аренда/иное право пользования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о наличии в отношении земельного участка ограничений права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной кадастра:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии сведений государственной регистрации без личного участия правообладателя или его уполномоченного представителя:	данные отсутствуют	
9	Привлечение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (сделки, ограничение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о наличии сведений государственной регистрации сделки, ограничения права на земельный участок или сделки с использованием земельного участка:	данные отсутствуют	
подпись кадастрового инженера:		 Гусев М.И.	
		 ООО "Центр оценки инвестиций"	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Листы 3 - Лист 6	
Сведения о кадастровом земельном участке			
Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Видеоленте раздела 3.1	Видеораздела 3	Видеоленте видеосекции 6
25.08.2019			
Кадастровый номер:		50:15-0040602:143	
План(схемы, схемы) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Дополнительные обозначения	
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАКАЗАТЕЛЯ		ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ	
ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ		ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ	

Управление Государственной службы государственного реестрительства, кадастра и картографии по Московской области
(далее - Управления)

Исходящий из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-1	Ограничения 5	Всего листов раздела 9
30.08.2012г.			
Кадастровый номер:	50:15:0060000:51085		
Наименование земельного участка:	50:15:0060000		
Дата вступления в силу кадастрового номера:	(18.01.2012)		
Факт предоставления государственной земельной доли:	Удостоверение № 36.00375.00(1)30007010-02		
Адрес:	Московская область, р-н Волоколамский, с/поселения, дп Успенское		
Площадь, кв. м:	19818 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	14043770184		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0060000:71072; 50:15:0060000:71073; 50:15:0060000:71074; 50:15:0060000:71075; 50:15:0060000:71076; 50:15:0060000:71077		
Категория земли:	земли населенных пунктов		
Наименование основного назначения:	для размещения объектов складского назначения		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закрытые"		
Прочие отсылки:	данные отсутствуют		
Подписания заявления:	Генеральный директор ООО «Триумф» (ИНН Московская область 50:15:0060000) Урунов Александр Владимирович "Петров Алексей Михайлович" Д.У. Закрытым акционерным обществом "Триумф" (ООО "Триумф") под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Жилищно-коммунального хозяйства" 7718764151		

		МОНАТЫН МОНАТЫН, ҚАЗАҚСТАН
(Түпнұсқа құпия) (Түпнұсқа)		

Figure 2 Table 2

Налогом на Единицу государственного ресурса, подпадающего под основные характеристики и структурные признаки, не обладает недвижимостью

Средства из бюджета в размере 100 млн руб.

Земельный участок			
нахождения недвижимости			
Лист № 1 плана 2	Листы плана рисунка 2-7	Листы рисунка 1	Листы плана рисунка 8
№ 09-2007/20			
Кадастровый номер 50:15:000000:15000			

1	Правительственная (государственная)	1.1	Индикатор инвестиционных планов Единого федерального инвестиционного фонда национальной «Семейно-инвестиционный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Уральская компания "Юларт-Эксп" Инвестментс", действо в котором будет выполняться индикаторный план и данные учета инвестиционных планов в разделе «Инвестиционные планы» (инвестиции) (198) и (сфера деятельности инвестиционных планов)
2	Нал. номер, дата и время государственной регистрации	2.1	Общая доля собственности: 50-15-1000000151005-5001157018-15 21.01.2018 19:21:27
4	Сфера и время и образ жизни общества национальной		
4.1	дата государственной регистрации		Правительственная (государственная) общества национальной
	номер государственной регистрации		23.03.2018 19:21:51
	срок, на который установлен срок и время и образ жизни общества национальной		50-15-1000000151005-5001157018-15
	дата, на которую установлен срок и время и образ жизни общества национальной		История
	основные государственной регистрации		Российская Федерация
	система об основных государственной регистрации		Полномочия Главного управления города Москвы Московской области, № 16565, дата: 14.12.2007
	регистрация, дата, время и образ жизни общества национальной		данные о государственной
	дата, время		
	система об основных государственной регистрации		данные о государственной
	указание на то, что такой документ является для населения и других:		



ИЗДАТЕЛЬСТВО «ПРОСВЕЩЕНИЕ»	ПРОСВЕЩЕНИЕ	ИЗДАТЕЛЬСТВО «ПРОСВЕЩЕНИЕ»
----------------------------	-------------	----------------------------

Figure 3

Земельный участок				Лист 3
из объектов кадастрового учета				
Лист № 7 раздела 2	Ввод участка раздела 2: 7	Площадь участка: 9	Ввод участка раздела 9	
26.08.2012 г.				
Кадастровый номер		50:05:0080000:01:001		

4.2	код дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: закон, на который устанавливается ограничение прав и обременения объекта недвижимости: лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременения объекта недвижимости: наименование государственной регистрации: наименование государственной регистрации: реквизиты закона, акта, нормативного акта без необходимости в силу закона отменить третье лицо, орган; наименование государственного органа и в документах, устанавливающих закон, если такой документ является для государственной регистрации	Датум: государственная регистрация объекта недвижимости 23.01.2018 19:21:48 №: 19-0000000-19-005-00015/2018-11 данные отсутствуют Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 500106672 Должностное лицо городского округа Балашиха Московской области, № 1652/5, дата: 14.12.2007 данные отсутствуют данные отсутствуют
4.3	код дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: закон, на который устанавливается ограничение прав и обременения объекта недвижимости: лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременения объекта недвижимости: наименование государственной регистрации: наименование государственной регистрации: реквизиты закона, акта, нормативного акта без необходимости в силу закона отменить третье лицо, орган; наименование государственного органа и в документах, устанавливающих закон, если такой документ является для государственной регистрации	Датум: государственная регистрация объекта недвижимости 23.01.2018 19:22:40 №: 19-0000000-19-005-00015/2018-11 исчерпан Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 500106672 Должностное лицо городского округа Балашиха Московской области, № 1652/5, дата: 14.12.2007 данные отсутствуют данные отсутствуют



STATE OF NEW YORK	NEW YORK COUNTY	NEW YORK CITY
-------------------	-----------------	---------------

Земельный участок		Лист 4	
код объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Лист № 4 раздела 2	Лист № 5 раздела 2	Лист № 6 раздела 2
26.08.10030			
Кадастровый номер:		50:15/008/003/01/005	
4.4	вид:	Земельный участок с объектами недвижимости	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018 18:21:03	
	номер государственной регистрации:	50:15/008/003/01/005-2018-0/013-0/	
	права, на который установлен ограничительный право в отношении объекта недвижимости:	ни отсутствуют	
	лица, в пользу которого установлен ограничительный право в отношении объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 50:0130672	
	высказание государственной регистрации:	Постановление Главного городского округа Балашиха Московской области, № 1745-П, выдан 28.12.2017	
	сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении имуществом в договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	
4.5	вид:	Противоположные права в отношении объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	23.03.2018 19:21:41	
	номер государственной регистрации:	50:15/008/003/01/005-2018-0/013-0/	
	права, на который установлен ограничительный право в отношении объекта недвижимости:	Срок действия с 09.09.2014 по 09.09.2014 не истек	
	лица, в пользу которого установлен ограничительный право в отношении объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 50:0130672	
	высказание государственной регистрации:	Постановление Главного городского округа Балашиха Московской области, № 22, выдан 24.06.2014	
	сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении имуществом в договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	



подпись, печать, печать	ИЗДАЮЩИЙ К.Р.
-------------------------	---------------

Земельный участок:		Лист 5	
код объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Лист № 4 раздела 2	Лист № 4 раздела 2	Лист № 4 раздела 2
26.08.20210			
Кадастровый номер:		50:15/008/003/01/005	
4.6	вид:	Противоположные права в отношении объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018 19:21:38	
	номер государственной регистрации:	50:15/008/003/01/005-2018-0/013-0/	
	права, на который установлен ограничительный право в отношении объекта недвижимости:	ни отсутствуют	
	лица, в пользу которого установлен ограничительный право в отношении объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 50:0130672	
	высказание государственной регистрации:	Постановление Администрации городского округа Балашиха Московской области, № 2055-ПА, выдан 25.05.2015	
	сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении имуществом в договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	
4.7	вид:	Противоположные права в отношении объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018 19:21:38	
	номер государственной регистрации:	50:15/008/003/01/005-2018-0/013-0/	
	права, на который установлен ограничительный право в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лица, в пользу которого установлен ограничительный право в отношении объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 50:0130672	
	высказание государственной регистрации:	Постановление Администрации городского округа Балашиха Московской области, № 1624-ПА, выдан 28.04.2015	
	сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении имуществом в договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	



подпись, печать, печать	ИЗДАЮЩИЙ К.Р.
-------------------------	---------------

Заказный лист			
на объект недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2, 7	Всего разделов 3	Всего листов раздела 3
№ 08.2014:			
Заказный номер:		50.15.0000000151005	
4.3	сведения об управлении зданием и в договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления зданием:	данные отсутствуют	
	адрес:	Дачный массив "Солнечный"	
	дата государственной регистрации:	23.06.2018 19:23:33	
	номер государственной регистрации:	50.15.0000000151005-500152018-3	
4.4	срок, на который установлен ограничение права в обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.12.2013 по 30.11.2025	
	адрес, в пользу которого установлено ограничение права в обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Телери Десет Менеджмент", ИНН: 7716794153	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ИИИФ "Самолетно-обжитый", выдан 28.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
4.5	сведения об управлении зданием и в договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления зданием:	данные отсутствуют	
	адрес:	Проект ограничения права в обременение объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	23.06.2018 19:23:33	
	номер государственной регистрации:	50.15.0000000151005-500152018-2	
4.6	срок, на который установлен ограничение права в обременение объекта недвижимости:	по запросу	
	адрес, в пользу которого установлено ограничение права в обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001104072	
	основание государственной регистрации:	Постановление Администрации городского округа Балашиха, № 115-3-ПА, выдан 02.04.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
4.7	сведения об управлении зданием и в договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления зданием:	данные отсутствуют	
	адрес:	Постановление, № 839/4-ПА, выдан 22.10.2010	
	дата государственной регистрации:	данные отсутствуют	
	номер государственной регистрации:	данные отсутствуют	

подпись уполномоченного должностного лица		ИВАНОВА И.Г. ИННОВАТОР, ФИЛИАЛ
---	--	--

Заказный лист			
на объект недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2, 7	Всего разделов 3	Всего листов раздела 3
№ 08.2014:			
Заказный номер:		50.15.0000000151005	
4.8	адрес:	Адрес	
	дата государственной регистрации:	23.06.2018 19:23:33	
	номер государственной регистрации:	50.15.0000000151005-500152018-1	
	срок, на который установлен ограничение права в обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.06.2014 по 30.06.2024 и 27.06.2014 по 30.06.2028	
4.9	адрес, в пользу которого установлено ограничение права в обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Триумф", ИНН: 5001613067	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № А/13/02, выдан 18.12.2013, дата государственной регистрации: 27.06.2014, номер государственной регистрации: 50-50-15/0612014-112	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор аренды земельного участка и в отношении права в обременение в Договор аренды земельного участка, № 2, выдан 22.11.2016, дата государственной регистрации: 28.12.2016, номер государственной регистрации: 50-50/15.54001/004/2016.2583.1	
	сведения об управлении зданием и в договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления зданием:	данные отсутствуют	
5	Земельный участок, в котором право собственности	данные отсутствуют	
6	Земельный участок, в котором право собственности	данные отсутствуют	
7	Земельный участок, в котором право собственности	данные отсутствуют	
8	Земельный участок, в котором право собственности	данные отсутствуют	
9	Земельный участок, в котором право собственности	данные отсутствуют	

подпись уполномоченного должностного лица		ИВАНОВА И.Г. ИННОВАТОР, ФИЛИАЛ
---	---	--

Лист 8

Земельный участок вн. объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
26.08.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:131007	
08	Сведения о государственной регистрации недвижимости: земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "Центр оценки инвестиций"	Сведения отсутствуют	

		ИВАНОВА Е.П. директор, специалист

Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о государственной регистрации земельного участка

Земельный участок вн. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
26.08.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:131005	
Цель (назначение, вид) использования участка			
Масштаб: 1:500		Полномочия подписавшего:	
ФИО: ИВАНОВА Е.П.		ИВАНОВА Е.П. директор, специалист	

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, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности юридических лиц», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием им Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810345250000266 и ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810404000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Лупенко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки, является имущественное заинтересо- вание, связанное с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за применение предъявляемому третьим лицам в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандар- тов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисле- ных в главе 4 Правил) установленной наступившим и таковую силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт прекращения юридического лицом, заключающим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и тем числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой вели- чины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стан- дартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной де- ятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. События, имеющие признаки страхового, признаются страховым случаем при выполнении сле- дующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключающему договор на про- ведение оценки, и/или третьим лицам по договору и/или по договору по оценке, дей- ствие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по кото- рым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страхо- вателю в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установлен- ного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Стра- ховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 150,00 (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. 5.3. При исплате (исполнении уплаты) страховой премии и установленный п. 5.3 срок настоящий До- говор считается состоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется также на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лока после наступления в силу настоящего Договора и отчеты на котором выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 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 исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и возмещении Договором страховыми, и пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, возникшего с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценок услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанных услуг (при расторжении договора на основании оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 7.3. Страхователь обязуется возмещать Страховщику расходы на проведение оценки.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, присоединяющуюся силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И. Башкировой.
Приложения	Правила страхования ответственности «жизнщика», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 04 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и связанных с ней рисков



Д.И. Платонов

На основании Доверенности № 02-15/180/20-с от 01.06.2020 г.



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

<http://armon.ru>






СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №00002

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверить членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская







*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании
Свидетельства о заключении брака ПИ-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.


**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
фамилия
Илья Александрович
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский
национальность

к. **06,** **сентября** **1986** г.
дата рождения
г. Электросталь, Московская область
место рождения

и **Черкасова**
фамилия
Антонина Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская
национальность

к. **21,** **декабря** **1986** г.
дата рождения
г. Ногинск, Московская область
место рождения

заключили брак **10.08.2013**
дата, месяц, год заключения и регистрации
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем **2013** года **августа** месяца **10** числа
составлена запись акта о заключении брака № **652**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Маслов**
жене **Маслова**

Место государственной регистрации **Электростальский отдел ЗАГС**
Главного Управления ЗАГС Московской области
исполнительный орган власти субъекта гражданского состояния

Дата выдачи + **10** августа **2013** г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния  **Н.С.Глебова**

Ш-ИК № 625298

Форм. ИСЗБ, Москва, 2013, 1б.







Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слободы, д. 25

+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru

ИНН 77/28178835
КПП 77/2501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007400/21

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007400/21 от 27.07.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, согласно условиям п.4.6. Договора. Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (перевод или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указанный в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2021 г. по «22» августа 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действительным (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных действующим законодательством оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. Действия (бездействия) оценщика, проводившего с нарушением оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, проводившего с нарушением оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (по неосторожности) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результатов оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерении и расчетам, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются оспариваемые претензии и иски о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретатели находилось в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Формы выплаты страхового возмещения указаны в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Договора № 66/21 от 26.01.2021г.



(Гришова Е.Ю.)

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

Маслова А.В.

(Маслова А.В.)

«27» июля 2021г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
157 (Сто пятьдесят семь) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко