

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-184

от 17 января 2022 года

**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости,
входящих в состав активов Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	17 января 2022 г.
Дата составления отчета:	17 января 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения.....	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	20
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	29
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	29
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	30
3.1. Общие положения	30
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	30
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок ..	30
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	53
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	55
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	59
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	81
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	83
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	83
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	85
5.1. Общие положения	85
5.2. Общие понятия оценки	85
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	85
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	92
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	94
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	94
6.1.1 Общие положения	94
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	119
6.3. Согласование результатов оценки	119
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	120
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	121
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	122
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	147

**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.**

«17» января 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 184 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 17 января 2022 г.

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

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

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

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611

(ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

925 400 000

(Девятьсот двадцать пять миллионов четыреста тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003 +/- 56	132 500 000
2	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	118 000 000
3	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	170 400 000
4	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	199 900 000
5	50:15:0040302:6109	6 363 +/- 28	38 400 000
6	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	31 000 000
7	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	42 600 000
8	50:15:0040302:6104	1 516 +/- 14	10 600 000
9	50:15:0040302:6102	37 481 +/- 318	182 000 000

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

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



Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 184 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 26 003 +/- 56 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6098;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 22 753 +/- 53 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6099;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 34734 +/- 65 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6110;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 41 793 +/- 72 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6111;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 6 363 +/- 28 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6109;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 5 009 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6107;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 7 162 +/- 30 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (номер 50:15:0040302:6106);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 1 516 +/- 14 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6104;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 37 481 +/- 318 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6102.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **17.01.2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **17.01.2022 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достоверности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объекты оценки для осмотра не доступны. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для жилищного строительства;

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

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	<p>Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Сведения об оценщике

Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 184 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	17 января 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-184

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 26 003 +/- 56 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6098;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 22 753 +/- 53 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6099;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 34 734 +/- 65 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6110;

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	не применяется	не использовался	132 500 000	132 500 000
2	50:15:0040302:6099	не применяется	не использовался	118 000 000	118 000 000
3	50:15:0040302:6110	не применяется	не использовался	170 400 000	170 400 000
4	50:15:0040302:6111	не применяется	не использовался	199 900 000	199 900 000
5	50:15:0040302:6109	не применяется	не использовался	38 400 000	38 400 000
6	50:15:0040302:6107	не применяется	не использовался	31 000 000	31 000 000
7	50:15:0040302:6106	не применяется	не использовался	42 600 000	42 600 000
8	50:15:0040302:6104	не применяется	не использовался	10 600 000	10 600 000
9	50:15:0040302:6102	не применяется	не использовался	182 000 000	182 000 000
Итого					925 400 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Договор аренды	№ 438 от 22.11.2016 г.	копия
3	Акт приема-передачи к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	от 22.11.2016 г.	копия
4	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№1 от 28.04.2017 г.	копия

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
5	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№2 от 30.10.2020 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая

биржа.

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

3. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040302:6109 (на основании данных, представленных в разд. 4.1. Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости) имеет ограничения права в виде: «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ № 160 от 24.02.2009, срок действия: 01.03.2017» на площади 916 кв. м.

4. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040302:6107 (на основании данных, представленных в разд. 4.1. Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости) имеет ограничения права в виде: «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ № 160 от 24.02.2009, срок действия: 01.03.2017» на площади 186 кв. м.

5. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040302:6102 (на основании данных, представленных в разд. 4.1. Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости) имеет ограничения права в виде: «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ № 160 от 24.02.2009, срок действия: 01.03.2017» на площади 734 кв. м и «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-98/023/2006-228 от 04.12.2006, срок действия: 05.03.2018» на площади 834 кв. м.

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

Таблица 3.

Основные положения Договора аренды земельных участков

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

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

В связи с тем, что период действия Договора аренды истек 21.11.2021 г., то данный Договор аренды был возобновлен на тех же условиях и на неопределенный срок, что подтверждается данными, полученными от Заказчика.

Ввиду того, что срок аренды Договора возобновлен на неопределенный срок, то срок аренды оценщиком был определен на основании ст. 610 Гражданского кодекса РФ:

1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.

2. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или

договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Таким образом, в настоящем отчете срок аренды оцениваемого земельного участка определен в размере 3 месяца, так как это гарантированный срок аренды, в течение которого Арендатор может пользоваться арендуемым объектом недвижимости.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;

б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

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

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

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

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

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

3. Учитываются обременения в виде аренды земельных участков.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:15:0040302:6098	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
2	50:15:0040302:6099	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
3	50:15:0040302:6110	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
4	50:15:0040302:6111	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
5	50:15:0040302:6109	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
6	50:15:0040302:6107	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
7	50:15:0040302:6106	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
8	50:15:0040302:6104	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
9	50:15:0040302:6102	земли населенных пунктов	для жилищного строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

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

Таблица 6

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и

корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

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

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

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

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

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

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

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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

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

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

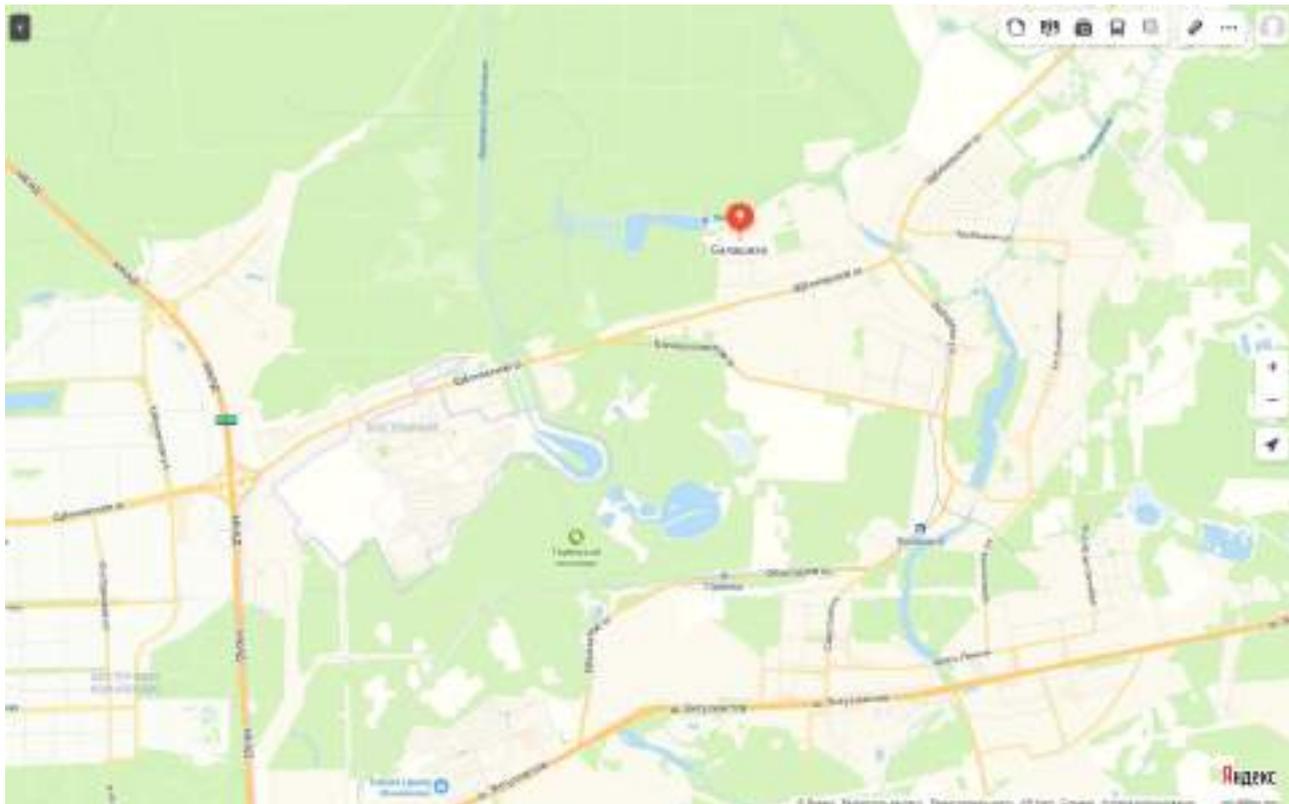


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

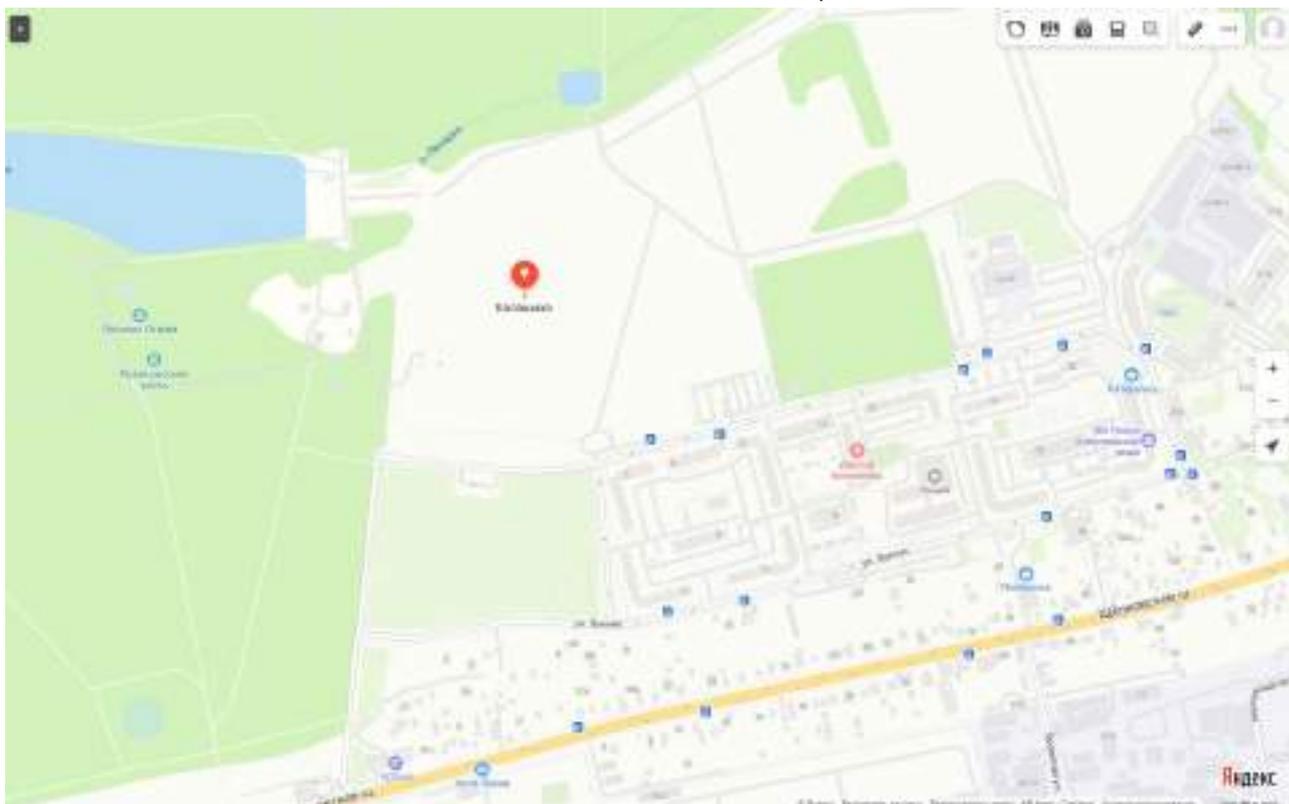


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

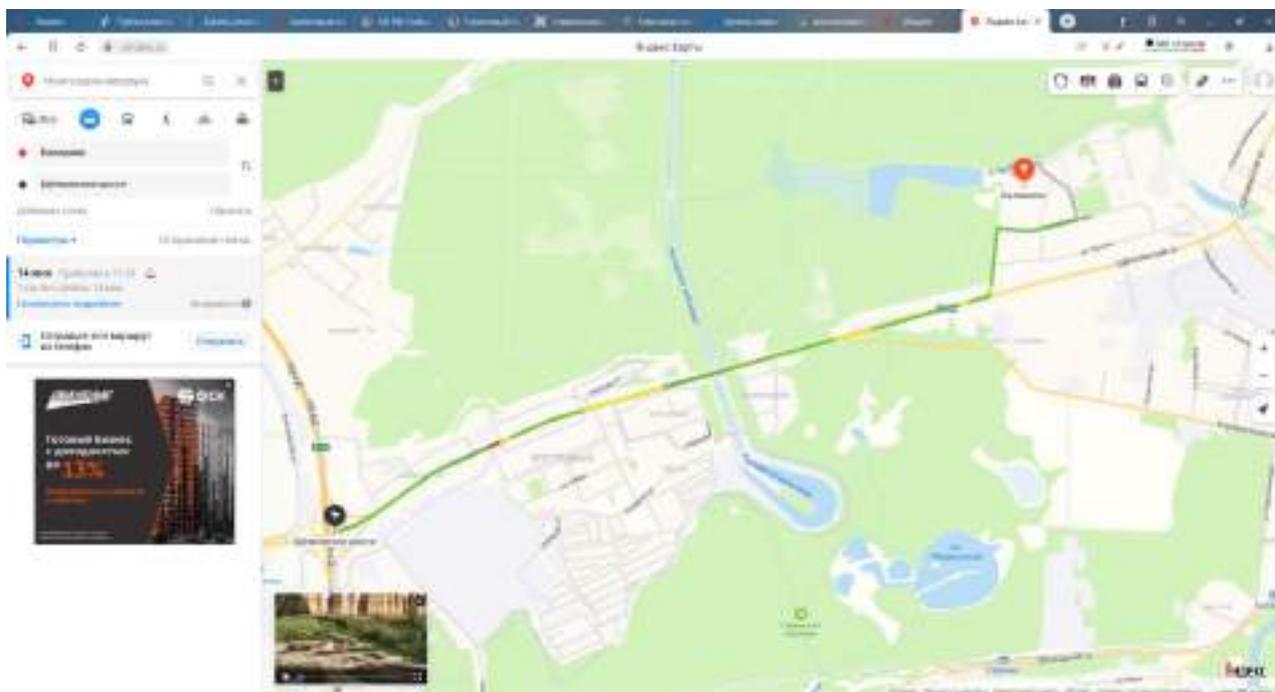
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

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

Подтверждение информации



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

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

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

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

3. Физические характеристики, в части свойств земельного участка и иных характеристик.

При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

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

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

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

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

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

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

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007-2020 г.г.

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

Таблица 11.

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

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	99,8
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	100,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	100,7
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	94,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	96,5
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	95,9
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	82,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73

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

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам октября - ноября 2021 г.

1. Рост ВВП в ноябре продолжил ускоряться. К октябрю экономика выросла на 0,3% м/м (рост на 0,7% м/м в октябре, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в ноябре, по оценке, составил 5,2% г/г (после 4,8% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–ноября – 4,7% г/г. Наибольший вклад в ноябрьское ускорение внесли строительство, где рост сопровождается поддержкой ипотеки и продолжением активного инвестиционного тренда, а также сельское хозяйство, в котором сезон сбора урожая был смещен к концу года из-за погодных условий.

2. Объем строительных работ в ноябре возобновил рост после снижения в июле–октябре (2,1% м/м SA после -2,3% м/м SA в среднем в июле–октябре). В годовом выражении объем строительных работ в ноябре вырос на 6,9% г/г, в октябре показатели были на уровне октября 2020 г. (0,0% г/г), к ноябрю 2019 г. рост составил 7,5%.

3. В сельском хозяйстве ситуация в ноябре продолжила улучшаться, рост объема производства составил 12,9% г/г после 5,5% г/г в октябре. В связи со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году, в ноябре увеличились темпы уборки семян подсолнечника (+16,7% г/г) и сахарной свеклы (+14,2% г/г). Кроме того, по итогам ноября отставание по зерновым и зернобобовым культурам составило -9,6% г/г (после -11,5% г/г по итогам октября). В животноводстве в ноябре выросло производство мяса (+2,5% г/г) и молока (1,1% г/г). Вместе с тем по итогам 11 месяцев выпуск в сельском хозяйстве остается ниже уровня прошлого года на -1,1% г/г (к уровню двухлетней давности рост на +0,2%).

4. В целом за ноябрь зафиксировано замедление роста показателей потребительского спроса, в том числе связанное с нерабочей неделей в начале месяца. После роста в среднем на 0,6% м/м в августе–октябре суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в ноябре продемонстрировал снижение на -0,1% м/м. Такая динамика подтверждается и оперативными данными Сбериндекса: темп роста потребительских расходов в ноябре составил (в номинальном выражении) 12,5% г/г после 13,7% г/г в октябре и 15,4% г/г в сентябре (с 6 по 26 декабря – 14,1% г/г). Вместе с тем после замедления на первой неделе ноября динамика показателя быстро нормализовалась.

5. Уровень безработицы (по МОТ) третий месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в ноябре составила 72,2 млн человек (70,7 млн человек в ноябре 2020 г., 72,7 млн человек в ноябре 2019 года). Реальные заработные платы в октябре 2021 г. выросли на 0,6% г/г (к октябрю 2019 г. рост на 1,1%), с начала года – на 2,7% г/г (+5,2% к 10 мес. 2019 г.).

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в ноябре вырос на 15,2% г/г (октябрь: 15,1% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%). Продолжается расширение кредитного портфеля как в сегменте

корпоративного кредитования (11,8% г/г в ноябре, 11,7% г/г в октябре, 10,1% г/г в 3 кв. 2021 г.), так и в сегменте кредитования физлиц (21,8% г/г в ноябре, 21,5% г/г в октябре, 21,8% г/г в 3 кв. 2021 года).

7. Расходы бюджетной системы за январь–ноябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +9,4% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +26,7% или +8,2 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **растут и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +28,5% или +9,5 трлн рублей; к 2019 г.: +22,0% или +7,7 трлн рублей), в том числе нефтяные (прирост к 2020 г. +21,3% или +6,1 трлн рублей; к 2019 г.: +24,5% или +6,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–ноябрь 2021 г. **профицит бюджетной системы составил 3,7 трлн рублей** (в январе–ноябре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 2,4 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 4,2 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (111,5 млрд долл. США в январе–ноябре 2021 г. по сравнению с 32,2 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,8 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	11мес21	11мес21 / 11мес19	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	окт.21	нояб.21	нояб.21 / окт.21	сент.21	авг.21	июл.21	июн.21	июл.21	авг.21	сент.21	окт.21	нояб.21	2020	2019
Экономическая активность																		
ВВП*	4,7	1,5	8,2*	5,2	4,8*	4,3	6,8	3,7*	4,1*	9,8*	10,9	0,7	-2,7	2,2				
Сельское хозяйство	-1,1	0,2	12,9	19,8	5,8	-8,2	-3,4	-8,8	-18,8	1,0	8,0	9,4	1,8	4,5				
Строительство	5,8	5,5	6,9	7,8	6,9	8,0	6,2	6,1	6,2	8,3	10,7	9,2	9,1	2,1				
Розничная торговля	7,5	4,0	3,1	0,8	4,3	5,5	4,7	5,8	5,4	5,3	23,6	-1,4	-3,2	1,9				
Платные услуги населению	18,1	-0,1	14,8	1,8	15,1	16,9	6,9	14,9	17,2	20,4	62,4	-3,2	-14,8	0,6				
Общественные платежи	24,2	-4,6	10,8	-6,4	12,8	20,8	-3,0	14,2	18,8	31,8	182,4	-8,8	-22,8	4,8				
Грузооборот транспорта	5,7	0,3	5,8	3,8	5,5	6,8	1,3	5,1	6,3	9,3	10,1	9,5	-4,8	0,7				
Инвестиции в основной капитал	7,8**	4,3**				7,8	2,4				11,9	2,0	-1,4	2,1				
Промышленное производство	5,2	2,4	7,0	5,8	7,4	6,2	1,5	6,9	4,8	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4				
Добыча полезных ископаемых	4,3	-2,6	10,2	2,2	10,9	9,2	-3,0	9,0	6,5	12,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4				
Обработка материалов и изделий	5,2	5,6	5,3	9,2	4,5	3,0	4,5	5,1	2,0	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6				
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7***	5,2***	-	-	0,8	2,0	3,8	2,0	1,5	2,2	5,5	1,6	-3,8	4,8				
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2***	15,3***	-	-	8,8	9,0	14,3	9,8	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5				
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	-	7,6	3,6	-	-	-	8,5	-3,5	-1,4***	-1,7				
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0**	0,5**	-	-	-	8,1	3,0	-	-	-	7,4	-3,7	-2,0***	1,0				
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,0	0,1	-1,6	0,7	0,0	-6,1	0,4	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,8	-1,0				
млн чел.	75,3	-	75,4	-	75,5	75,8	-	75,6	75,6	75,3	75,3	75,0	74,9	75,4				
млн чел. (SA)	75,4	-	74,8	-	75,2	75,2	-	75,2	75,2	75,3	75,5	75,6	-	-				
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-8,3	2,1	-6,6	2,8	2,6	-0,1	2,6	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8				
млн чел.	71,7	-	72,0	-	72,3	72,2	-	72,3	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9				
млн чел. (SA)	71,7	-	71,7	-	71,9	71,8	-	71,8	71,7	71,6	71,7	71,5	-	-				
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,9	8,9	-29,9	-7,6	-30,3	-29,7	0,6	-31,8	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-6,3				
млн чел.	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5				
млн чел. (SA)	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,5	3,6	4,1	-	-				
Уровень занятости в % к населению в возрасте 16 лет и старше (SA)	59,3	-	58,6	-	59,7	59,5	-	59,6	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-				
Уровень безработицы в % к рабочей силе (SA)	4,9	-	4,3	-	4,3	4,4	-	4,3	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,8				
SA	4,9	-	4,2	-	4,3	4,5	-	4,4	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценки Минэкономразвития России

**9 месяцев 2021 г.

***10 месяцев 2021 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

в % к сооп. периоду предыдущего года	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	III кв. 21	сент.21	авг. 21	июл.21	II кв. 21	I кв. 21	2020
Промышленное производство	7,0	5,9	7,4	6,2	6,9	4,6	7,2	8,7	-1,3	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10,3	2,2	11,1	9,2	9,0	8,8	12,0	7,4	-7,0	-6,6
добыча угля	11,4	3,3	8,8	5,1	6,1	4,2	6,9	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,8	-2,0	8,9	7,9	8,1	4,8	10,9	5,5	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	2,0	6,2	1,5	1,8	2,5	2,8	0,1	-0,7	-0,2	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	-19,0	-13,9	7,9	14,0	-4,0	23,0	32,9	65,8	2,4	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	32,7	39,5	32,1	21,1	23,5	14,7	20,8	20,1	1,1	3,6
Обрабатывающие производства	5,3	9,2	5,0	3,9	5,1	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4
пищевая промышленность	7,8	7,3	3,8	4,7	2,6	8,1	5,8	3,3	0,4	2,8
в т.ч.		0,0								
пищевые продукты	6,5	6,5	2,1	3,8	0,6	5,0	6,0	3,4	-1,1	3,1
напитки	16,6	11,1	13,7	11,9	16,7	13,1	7,2	2,7	7,3	1,5
табачные изделия	-2,7	7,4	3,7	-1,1	-8,5	8,6	-3,9	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	2,8	6,5	3,2	1,0	3,6	2,2	-2,4	17,8	4,2	1,2
в т.ч.		0,0								
текстильные изделия	0,2	18,3	2,3	2,8	1,6	2,3	4,8	15,6	11,7	9,7
одежда	2,7	4,9	1,3	-3,3	1,6	-0,1	-10,8	14,5	1,5	0,3
кожа и изделия из нее	8,1	-1,4	10,4	9,8	13,0	8,6	7,4	31,6	-2,8	-12,6
деревособрабатывающий комплекс	12,7	19,5	4,3	3,3	6,2	8,7	10,1	15,4	2,6	1,2
в т.ч.		0,0								
обработка древесины и производство изделий из нее	10,1	14,5	4,5	5,4	3,4	6,4	6,3	18,4	-3,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	11,1	18,2	9,6	9,4	8,5	8,5	18,2	14,3	4,2	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	25,9	14,3	14,5	18,6	18,8	22,6	19,8	10,9	-8,5	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	7,5	-1,0	11,9	5,1	5,3	5,8	4,1	8,1	-7,1	-6,0
химический комплекс	6,3	18,8	7,6	5,3	6,0	5,8	6,3	9,7	11,0	9,0
в т.ч.		0,0								
химическая продукция и химические продукты	5,1	16,0	4,6	4,2	4,9	4,4	3,2	8,8	6,7	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	8,8	39,8	38,5	12,7	7,1	15,8	16,7	4,1	40,1	21,8
резиновые и пластмассовые изделия	3,5	15,3	2,2	3,7	3,4	3,4	4,3	17,7	8,2	6,2
в % к сооп. периоду предыдущего года	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	III кв. 21	сент.21	авг. 21	июл.21	II кв. 21	I кв. 21	2020
производство прочих неметаллической минеральной продукции	10,6	15,6	7,9	7,1	7,4	7,2	6,7	14,0	-2,7	8,2
металлургический комплекс	2,9	7,9	0,7	1,8	4,5	-2,7	2,1	8,9	-3,6	-0,9
в т.ч.		0,0								
металлургия	6,8	5,9	-6,3	1,9	4,2	0,3	1,1	2,9	-2,4	-8,6
готовые металлургические изделия	-8,8	11,3	3,6	1,4	6,3	-10,1	5,1	28,6	-7,4	6,6
машиностроительный комплекс	6,2	15,2	4,0	2,9	6,3	1,6	-0,1	27,4	12,1	2,4
в т.ч.		0,0								
компьютеры, электроника, оптика	33,5	41,9	-10,6	-7,3	10,4	-23,6	-8,6	19,8	6,8	3,4
электрооборудование	5,7	6,2	-1,8	0,8	-1,3	-0,4	4,7	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-3,0	18,0	17,4	13,7	22,2	6,8	13,7	15,0	2,7	19,3
автотранспортные средства и полуприцепы	-8,9	0,7	-18,5	1,3	-9,3	7,9	9,8	73,9	16,6	-13,2
прочие транспортные средства и оборудование	-5,7	3,4	20,5	6,7	9,6	19,2	-7,3	19,4	21,4	6,6
прочие производства	-5,8	3,8	-1,7	-2,4	-2,1	-5,8	-4,4	15,5	3,7	19,9
в т.ч.		0,0								
изделия	0,6	14,5	-6,6	7,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	21,4	6,6
прочие готовые изделия	-8,0	6,1	-6,5	-2,2	3,2	-1,2	-8,5	14,0	11,2	9,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-8,8	1,3	-3,3	-4,8	-3,3	-3,8	-7,1	9,5	-1,4	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	1,0	6,3	7,8	9,6	6,8	6,8	7,0	8,2	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,0	22,8	7,4	14,0	11,7	12,7	17,9	30,1	13,4	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 5.

	ноя.21	окт.21	ноя.20	сен.21	авг.21	июл.21	июн.21	июл.20	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,3	60,0	41,4	62,9
Курс доллара (в среднем за период)	72,5	71,5	73,5	72,9	73,8	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,90	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)										
По рублевым кредитам финансовым организациям (период 1 год)		8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,9	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам		7,7	7,4	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (срок 1 год)		6,1	5,6	5,9	5,6	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитовано экономики (в % гг с исключением валютной переоценки)										
Кредит экономике	15,2	13,1	14,1	14,6	13,7	13,6	12,9	9,4	6,2	9,6
Кредиты организациям	11,8	11,7	10,1	10,9	8,6	8,8	8,8	7,1	6,0	4,9
Жилищные кредиты		25,2	27,8	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты		18,3	18,9	17,8	16,3	16,2	13,7	7,9	12,9	20,9
Выданы жилищные рублевые кредиты (в % гг)		-6,3	3,6	-5,4	6,1	12,0	108,5	43,2	51,6	-2,3

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/
<https://www.economy.gov.ru/material/file/b230b42856493d2f0fca9b34cc05bf35/20211229.pdf>

О динамике промышленного производства. Декабрь 2021 года.

Динамика промышленного производства в ноябре 2021 г. ускорилась относительно ноября 2019 г. на 5,9% (2,0% в октябре), к ноябрю 2020 г. рост составил 7,0% г/г (7,4% г/г месяцем ранее). При этом выпуск промышленности, по оценке, по-прежнему уверенно превышает допандемический уровень (+4,3% в ноябре).

Существенный положительный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск второй месяц подряд превышает допандемический уровень (в ноябре – на 2,1%, в октябре – 1,3%). Рост к ноябрю 2019 г. составил 2,2% (в октябре – 1,3% к октябрю 2019 года). К ноябрю 2020 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 10,2% г/г (11,1% месяцем ранее).

Основной вклад в улучшение показателей добывающей промышленности в ноябре 2021 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. внесла добыча нефти и газа. В условиях планового смягчения ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ добыча нефти и ее поставки на внешний рынок постепенно восстанавливаются, однако пока не достигли уровней двухлетней давности. В ноябре 2021 г. объем добычи нефти (включая газовый конденсат) был ниже ноября 2019 г. на -3,1% (в октябре 2021 г. – на -3,3% к октябрю 2019 года). Рост спроса на внутреннем и внешнем рынках способствовал продолжению роста объемов добычи газа в ноябре по отношению как к ноябрю 2020 г. (на 5,8%), так и к ноябрю 2019 г. (на 4,4%).

Выпуск обрабатывающей промышленности в ноябре превысил допандемический уровень, по оценке, на 6,7% (в среднем с начала года – на 4,0%, в том числе 5,5% в октябре), к аналогичному месяцу 2019 г. рост составил 9,2% (в годовом выражении: 5,3% г/г).

Практически все отрасли обрабатывающего сектора уверенно превышают уровни двухлетней давности. Драйвером роста выпуска в ноябре по сравнению с уровнем 2019 г. остаются ключевые несырьевые сектора: машиностроительный комплекс вырос на 15,2% к ноябрю 2019 г., химический комплекс – на 18,8%, пищевой комплекс – на 7,3%, производство прочей неметаллической минеральной продукции – 15,6%, деревообрабатывающий комплекс – на 11,5%. Рост выпуска в отраслях средней и высокой степени переработки стимулировал к росту выпуск металлургического комплекса на 7,9% к ноябрю 2019 года. Сдерживающее влияние продолжает оказывать нефтепереработка.

Показатели промышленного производства представлены на рис. 6.

в % к соответ. периоду предыдущего года	нояб. 21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	сент. 21	авг. 21	июл. 21	июн. 21	май. 21	апр. 21	мар. 21	фев. 21	январь 21	2020	
Промышленное производство	7,0	5,9	7,4	6,2	6,9	4,8	7,2	9,7	10,3	11,8	7,3	-1,3	-3,6	-3,1
Добыча полезных ископаемых	10,3	2,2	11,1	9,2	9,8	6,6	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,9	-7,0	-4,6	-6,3
добыча угля	11,4	3,5	8,8	5,1	5,1	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,0	8,9	7,9	8,5	4,8	10,8	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,0	-12,0
добыча металлических руд	2,0	0,2	1,5	1,8	2,5	2,8	3,1	-0,7	-1,4	-0,4	-0,2	2,9	-1,3	-2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,0	-13,0	7,9	14,8	-4,0	23,0	32,9	55,8	54,9	28,8	35,4	2,4	2,9	13,3
продолжающиеся работы в области добычи полезных ископаемых	32,7	38,5	32,1	21,1	23,5	14,7	20,8	20,1	18,3	14,8	5,7	5,1	-6,0	-9,9
Обрабатывающие производства	5,3	9,2	5,8	3,9	5,1	2,9	3,7	11,1	7,8	11,8	14,3	0,9	4,9	-1,3
пищевая промышленность в т.ч.	7,8	7,3	3,8	4,7	2,9	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6
лакокрасочные продукты	6,5	6,5	2,1	3,8	0,8	5,0	8,0	3,4	2,3	4,5	3,3	-1,1	0,7	-2,3
машины	16,6	11,1	13,7	11,8	10,7	13,1	7,2	2,7	3,9	3,9	1,3	7,3	7,1	0,6
лабильные изделия	-2,7	7,4	3,7	-1,1	-5,5	5,5	-3,9	2,8	-0,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8
легкая промышленность в т.ч.	2,8	8,5	3,2	1,0	3,8	2,2	-2,4	17,8	8,9	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5
текстильные изделия	0,2	18,3	2,3	2,8	1,8	2,3	4,8	18,6	8,9	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0
обувь	2,7	4,9	1,3	-3,2	1,8	-0,1	-10,8	14,8	3,8	1,9	-43,3	1,5	7,2	-2,1
кожа и изделия из нее	8,1	-1,4	10,4	9,8	13,0	8,8	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-3,6	8,7	-6,7
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	12,7	15,5	8,3	9,3	8,2	9,7	10,1	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5
обработка древесины и производство изделий из нее	10,1	14,5	4,5	5,4	3,4	6,4	8,3	18,4	9,5	20,4	26,8	3,6	7,2	-1,2
бумага и бумажные изделия	11,1	16,2	9,8	9,4	9,5	8,5	10,2	14,3	10,0	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	25,0	14,3	14,0	19,8	16,6	22,0	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-6,5	-1,3	2,6
производство кокса и нефтепродуктов	7,5	-1,0	11,9	8,1	3,8	0,8	4,1	8,1	8,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-6,3
в % к соответ. периоду предыдущего года	нояб. 21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	сент. 21	авг. 21	июл. 21	июн. 21	май. 21	апр. 21	мар. 21	фев. 21	январь 21	2020	
Химический комплекс	5,3	18,8	7,6	5,3	5,0	5,8	5,3	9,7	8,9	19,7	10,1	11,0	7,8	7,5
в т.ч.		0,0												
химическое сырье и химические продукты	5,1	16,0	4,6	4,2	4,9	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6
полимерные материалы и резиновые и пластмассовые изделия	8,6	38,8	28,5	12,7	7,1	15,8	16,7	4,1	4,9	3,5	-0,4	40,1	25,2	30,3
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	3,5	15,3	2,2	3,7	3,4	3,4	4,9	17,7	5,4	22,9	27,8	8,2	9,7	4,0
металлургический комплекс в т.ч.	2,9	7,0	0,7	1,8	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11,6	-3,8	-3,3	-4,5
металлургия	8,8	5,9	-0,3	1,9	4,2	0,3	1,1	2,9	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2
литейная металлургическая	-8,0	11,3	3,6	1,4	5,3	-10,1	3,1	28,6	13,8	49,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6
машиностроительный комплекс в т.ч.	3,2	18,2	4,0	2,9	8,3	1,8	-0,1	27,4	12,2	23,0	66,6	12,1	28,6	9,3
компьютеры, электроника, оптика	33,5	41,8	-10,8	-7,3	13,4	-29,5	-8,6	19,8	17,8	5,8	40,8	5,8	53,9	-7,3
электроснабжение	5,7	6,2	-1,8	0,8	-1,0	-8,8	4,7	14,8	-1,4	12,3	36,0	6,7	15,6	2,2
машины и оборудование, не вкл. в другие отрасли	-3,0	18,0	17,4	19,7	22,2	6,0	18,7	13,0	7,8	15,9	27,8	2,7	9,7	5,0
автомобильные, тракторы и погрузчики	-9,9	0,7	-18,5	1,3	-8,2	7,0	8,8	73,9	30,7	79,9	136,3	15,9	27,0	10,4
прочие транспортные средства и оборудование	-5,7	3,4	23,9	6,7	9,8	16,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7
прочие производства в т.ч.	-5,8	3,8	-1,7	-2,4	-2,1	-6,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8
изделия	9,4	14,8	-0,6	7,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	22,3	68,7	79,8	21,4	30,0	15,5
ремонт и монтаж машин и оборудования	-8,0	5,1	-0,5	-2,2	3,2	-1,2	-8,5	14,0	-9,8	19,0	59,0	11,2	18,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	-8,9	1,2	-2,2	-4,8	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	0,5	18,0	15,3	-1,4	11,8	-4,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,9	-1,0	8,3	7,8	8,6	6,8	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	8,3	8,0
водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,0	22,8	7,4	14,0	11,7	12,7	17,9	30,1	33,5	28,4	30,5	13,4	14,5	10,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
<https://www.economy.gov.ru/material/file/e87dc107d53b8277fa8a8a2474cd0310202112221.pdf>

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января - ноября 2021 года (данные за декабрь 2021 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

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

Таблица 12.

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

Наименование показателя	ноябрь 2021 г.	В % к		Январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г	Справочно		
		ноябрю 2020 года	октябрю 2021 года		ноябрь 2020 г. в % к		январь - ноябрь 2020 г. в % к январю - ноябрю 2019 г
					ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	121,6	106,1	116,3	102,7 ²⁾	101,5 ²⁾	108,3 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1292,1	124,1	92,6	106,9	92,9 ²⁾	77,2 ²⁾	95,1 ²⁾
обрабатывающие производства	351388,6	119,5	104,0	124,2	111,6 ²⁾	99,9 ²⁾	106,7 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	30089,0	101,8	107,6	111,7	108,4 ²⁾	115,9 ²⁾	101,6 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11859,7	149,3	105,5	142,4	132,7 ²⁾	90,5 ²⁾	108,9 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	53831,1	71,3	96,0	89,3	139,1 ³⁾	87,3 ³⁾	122,2 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	477,4	25,9	40,1	128,9	219,0	319,6	94,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	274766,8	103,5	95,6	112,5	100,5	97,9	99,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	10399,8	115,1	102,7	128,1	93,2	102,5	83,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	54581,4	115,6	102,7	128,1	93,2	102,5	83,3
Индекс потребительских цен, %	x	110,2	101,3	107,3	103,9	100,7	102,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	29220	21,0	82,9	76,3	650,9	96,1	450,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	63859,6	110,0	101,7	110,1	103,3	104,5	101,5
реальная	x	100,4	100,4	102,9	99,9	103,9	99,2

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

²⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

⁴⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁵⁾ Данные приведены за октябрь 2021 г., октябрь 2021 г. к октябрю 2020 г., октябрь 2021 г. к сентябрю 2021 г., январь - октябрь 2021 г. к январю - октябрю 2020 г., октябрь 2020 г. к октябрю 2019 г., октябрь 2020 г. к сентябрю 2020 г., январь - октябрь 2020 г. к январю - октябрю 2019 г.

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

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

- загородной недвижимости.

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю

непосредственно);

- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены ко второй группе – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам III квартала 2021 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition4827/article4832.html>.

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

BRN исследование статьи аналитическое подписка

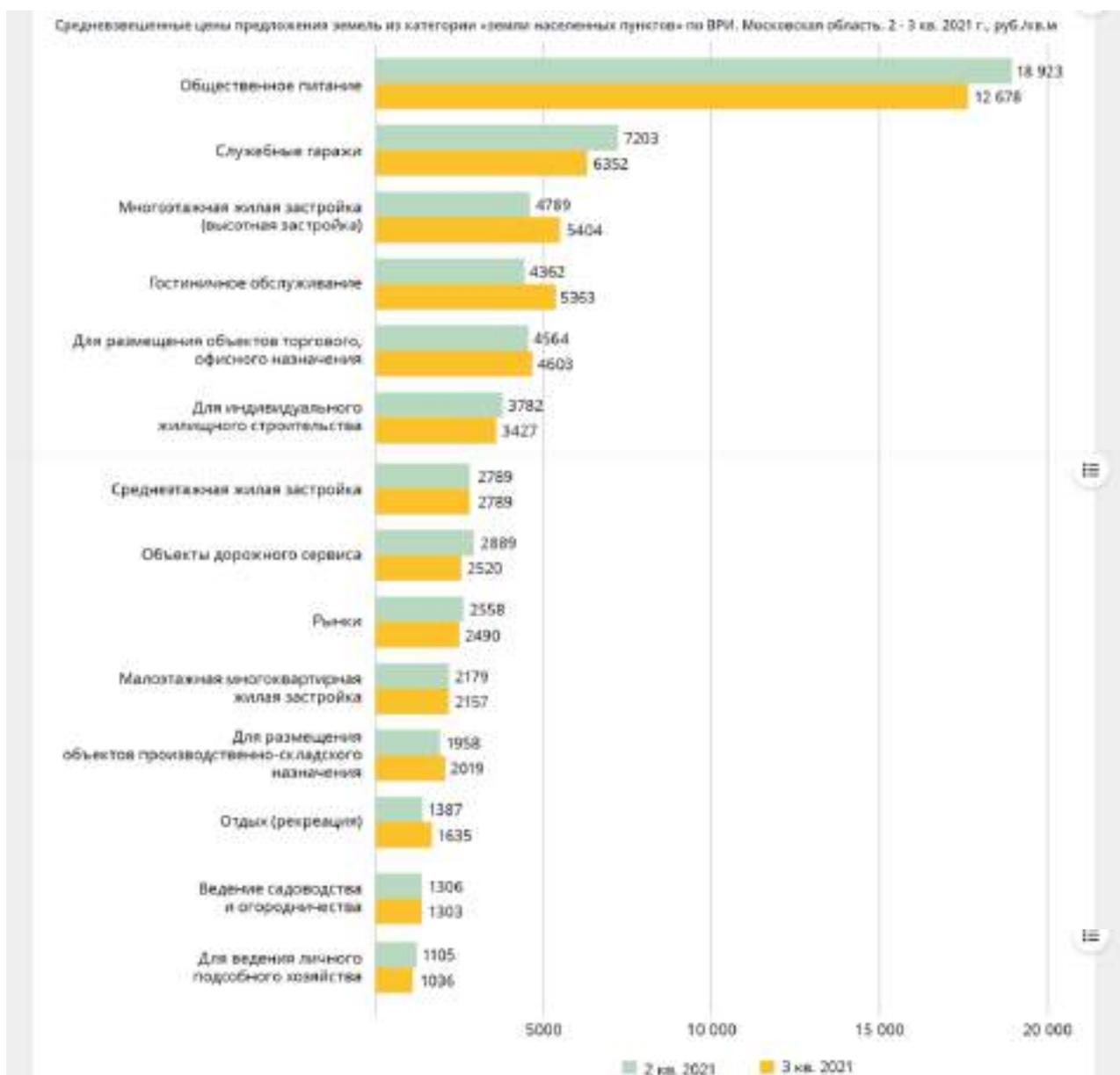
Исследования / Москва Московская обл. С.Этпубур / Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

Цены предложения по ВРИ

Цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./гект.м

Виды разрешенного использования	Максимальная цена	Минимальная цена	Среднеарифметическая цена	Динамика цен к предыдущему периоду
Виды разрешенного использования	45	42 807	130	+2%
Для индивидуального жилищного строительства	27	96 601	947	+6%
Для ведения личного подсобного хозяйства	32	12 300	108	+2%
Многоквартирное строительство	340	10 000	2707	-18%
Среднеэтапная застройка	1000	17 936	2768	0.0%
Агломерационная застройка (высокая застройка)	327	39 000	543	+13%
Для размещения объектов торговли, объектов общественного питания	424	79 371	480	0.0%
Рекреация	2534	2725	3486	-27%
Общественная застройка	1076	39 474	12 678	-112% (1)
Различные назначения	1150	11 029	584	+23%
Для рекреации	28	2780	1626	+15%
Служебно-тарифная	40	8742	4252	-118%
Объекты размещения объектов	594	39 697	2520	-128%
Для размещения объектов производственного назначения	100	10 381	2818	2.1%



Цены предложения по муниципальным образованиям

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в процентном соотношении
Воскресенский г.о.	911	12%	1400	-2%	1177	34%
Воскресенский р.п.г.о.	426	2%	701	-19%	611	2%
г.о. Балашиха	4000	-2%	4143	17%	4056	11%
г.о. Бронницы	302	-14%	370	28%	1263	44%
г.о. Воскресенск	478	20%	463	-3%	680	-1%
г.о. Дзержинский	3540	-4%	3801	-1%	-	-
г.о. Дзержинский	1810	12%	1988	11%	1888	6%
г.о. Дубна	939	22%	1807	-17%	1089	-19%
г.о. Старица	486	19%	916	28%	886	21%
г.о. Железнодорожный	2112	-1%	2403	28%	-	-
г.о. Талдом	538	13%	463	24%	362	32%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Эквивалент стандартной и сопоставимости		Для неадаптированных объектов недвижимости		Для объектов некачественной недвижимости	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении периода
г.д. Протвино	234	9%	342	9%	-	-
г.д. Угрюм	238	27%	303	1%	214	4%
г.д. Радовиц	327	19%	-	28%	28	10%
г.д. Яхон	458	9%	55	4%	540	29%
г.д. Короово	967	23%	549	19%	-	-
г.д. Югославия	-	-	780	2%	-	-
г.д. Красноармейск	1282	7%	1121	40% (1)	-	-
г.д. Браненское	536	10%	834	2%	589	9%
г.д. Ябеч	266	22%	588	1%	128	4%
г.д. Ленин-Петровский	-	-	188	1%	-	-
г.д. Лотошино	292	4%	347	23%	481	19%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Эквивалент стандартной и сопоставимости		Для неадаптированных объектов недвижимости		Для объектов некачественной недвижимости	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении периода
г.д. Лункино	-	-	99	22%	388	30%
г.д. Львовское	238	12%	341	2%	-	-
г.д. Люберцы	497	9%	347	20%	-	-
г.д. Мухоморово	4271	15%	574	3%	4173	34% (1)
г.д. Озари	277	17%	718	3%	487	13%
г.д. Павловский Посад	918	24%	187	1%	88	1%
г.д. Подольск	3481	16%	388	2%	1223	20%
г.д. Провалье	454	22%	37	2%	79	0%
г.д. Пущино	416	2%	25	4%	189	12%
г.д. Сергиево-Посадский	187	19%	28	2%	218	1%
г.д. Серпухов	414	8%	58	10%	672	17%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Эквивалент стандартной и сопоставимости		Для неадаптированных объектов недвижимости		Для объектов некачественной недвижимости	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении периода
г.д. Солнечногорск	138	2%	252	1%	147	8%
г.д. Ступино	454	2%	188	2%	611	3%
г.д. Теребенки	-	-	140	17%	-	-
г.д. Ховрино	464	16%	94	1%	-	-
г.д. Черноголовка	-	-	547	1%	125	2%
г.д. Чехов	82	8%	156	1%	88	2%
г.д. Шаховской	118	14%	28	10%	190	2%
г.д. Шаховское	271	25%	27	10%	28	1%

г.о. Царицыно	907	17%	1207	14%	1257	9%
г.о. Электрогорск	471	24%	520	20%	-	-
г.о. Электрогорск	624	1%	959	18%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Водные объекты и прибрежная зона водных объектов		Для размещения объектов недвижимости		Для размещения объектов складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении
Дмитровский г.о.	309	77% [1]	1403	-27%	740	-20%
ЗАО Восток	-	-	11404	49%	-	-
Коломенский г.о.	408	10%	532	7%	247	19%
Ленинский г.о.	945	19%	2135	28%	1005	19%
Мондышевский г.о.	405	16%	408	-7%	405	12%
Наро-Фаросский г.о.	1000	20%	1818	15%	1404	21%
Орехово-Зуевский г.о.	903	27%	11807	32%	4543	9%
Орехово-Зуевский г.о.	205	6%	737	9%	523	10%
Рубинский г.о.	370	23%	209	74% [1]	205	25%
Рузский г.о.	871	6%	1100	-19%	1420	15%
Рузский г.о.	604	7%	1575	26%	886	3%
Сергиево-Посадский г.о.	418	7%	675	26%	583	9%
Талдомский г.о.	407	2%	370	-7%	252	11%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Муниципальная земельная категория «земли населенных пунктов»		Средневзвешенная цена предложения		Максимальная цена застройки земельных участков	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении
Воскресенский г.о.	301	4%	-	-	307	28%
Воскресенский г.о.	-	-	7000	3%	-	-
г.о. Бельяшево	-	-	-	-	17087	40% [1]
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Верея	-	-	-	-	-	-
г.о. Дмитровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Дмитровский	1707	34% [1]	-	-	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Железнодорожный район»		Судященский район		Муниципальное образование «Истринский район»	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в предыдущий период
г.о. Истринский	-	-	-	-	250	КВ
г.о. Истра	302	17%	-	-	143	ОК
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
г.о. Коломна	-	-	-	-	122	НМ
г.о. Королёв	1000	МА(1)	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейский	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	416 461	30%	-	-	-	-
г.о. Кубинка	-	-	-	-	-	-
г.о. Лосино-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберецкий	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Железнодорожный район»		Судященский район		Муниципальное образование «Истринский район»	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в предыдущий период
г.о. Бутово	-	-	-	-	-	-
г.о. Ваткинское	-	-	-	-	-	-
г.о. Видное	-	-	-	-	300	17%
г.о. Мытищи	164	12%	-	-	-	-
г.о. Озони	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	82	9%	-	-	-	-
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пушкино	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Железнодорожный район»		Судященский район		Муниципальное образование «Истринский район»	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в предыдущий период
г.о. Солнечногорск	1575	16%	-	-	544	ОК
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	17 500	9%	658	КВ
г.о. Наро-Фоминский	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховской	-	-	-	-	-	-

г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелков	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории земель населенных пунктов по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область: 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Муниципальная центральная котлованная застройка		Средняя котлованная застройка		Незаконченная котлованная застройка (застроенная)	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
Дмитровский г.о.	1275	10%	-	-	-	-
ЗАТО Восток	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Луховицкий г.о.	526	9%	-	-	589	4%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1617	2%	-	-	-	-
Орехово-Зуевский г.о.	574	2%	-	-	1670	0%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	400	0%
Пушкинский г.о.	996	30% (1)	-	-	2100	0%
Раменский г.о.	374	4%	-	-	303	4%
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Полудный г.о.	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории земель населенных пунктов по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область: 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов культурного назначения		Рынок		Штатное население (населенный пункт)		Для размещения объектов для	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
Богородский г.о.	3217	22%	-	-	-	-	-	-
Воскресенский г.о.	300	24%	-	-	-	-	-	-
г.о. Волоколамск	11 475	36%	-	-	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	212	16%	-	-	-	-	303	2%
г.о. Дубна	3952	38%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	14 942	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	11 704	16%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	384	17%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынки		Общественные парковки		Гостиничные образования	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торговца	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торговца	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торговца	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торговца
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Колона	2375	100%	—	—	15 202	0%	—	—
г.о. Королёв	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Котельники	12 481	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	14 311	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Ликино-Дулево	1000	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Луховицы	18 683	101%	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецы	6262	80%	—	—	—	—	—	—
г.о. Мытищи	4703	27%	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиев	4518	4%	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынки		Общественные парковки		Гостиничные образования	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торговца	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торговца	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торговца	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торговца
г.о. Печенкинский Посад	6240	12%	—	—	—	—	—	—
г.о. Подольск	4771	39%	—	—	—	—	—	—
г.о. Серпухов	388	9%	—	—	—	—	388	4%
г.о. Солнечногорск	2730	3%	2720	9%	2509	8%	—	—
г.о. Ступино	3333	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Успенский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Чехов	3010	14%	—	—	—	—	—	—
г.о. Шаховской	2423	0%	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынки		Общественные парковки		Гостиничные образования	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торговца	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торговца	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торговца	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торговца
Дмитровский г.о.	3583	11%	—	—	—	—	3314	5%
Коломенский г.о.	12 162	9%	—	—	—	—	—	—
Ленинский г.о.	4262	1%	—	—	—	—	—	—
Можайский г.о.	3300	1%	—	—	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.о.	2194	2%	—	—	—	—	—	—
Одновский г.о.	12 486	2%	—	—	18 676	0%	15 628	0%
Орехово-Зуевский г.о.	1066	30%	—	—	1375	4%	—	—

Пушкинский г.о.	1000	-2%	-	-	-	-	1344	6%
Рязанский г.о.	1000	-18%	-	-	-	-	-	-
Рузский г.о.	1000	18%	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Полодновский г.о.	1000	-28% (↓)	7124	7%	-	-	7000	-27%
Талдомский г.о.	1000	-49% (↓)	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРУ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Иные (земельные)		Средний класс		Объекты дачного назначения		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде
Воскресенский г.о.	-	-	-	-	787	-2%	1120	-19%
Одоевский г.о.	2434	2%	-	-	-	-	174	8%
г.о. Балашиха	1334	2%	7947	3%	29 807	-47% (↓)	4543	-20%
г.о. Верея	-	-	1030	2%	-	-	50	28%
г.о. Дмитровский	-	-	-	-	-	-	930	-13%
г.о. Дзержинский	304	-4%	-	-	2204	-87% (↓)	2117	5%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	426	3%	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	-	-	-	-	1807	-4%	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-	320	-12%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРУ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Иные (земельные)		Средний класс		Объекты дачного назначения		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде
г.о. Калужский	-	-	-	-	-	-	80	3%
г.о. Коломенский	-	-	-	-	-	-	302	-25%
г.о. Королёв	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевский	-	-	-	-	-	-	11 006	3%
г.о. Красногорский	-	-	317%	-4%	-	-	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	1440	-47% (↓)
г.о. Луховицкий	-	-	-	-	-	-	49	2%
г.о. Люберецкий	-	-	-	-	-	-	2140	18%
г.о. Мытищинский	1562	8%	-	-	-	-	3239	-28%
г.о. Озёрский	-	-	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Уданы (земельные)		Сельскохозяйственные		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	8781	3%	-	-	2209	11%
г.о. Сергиев	464	3%	-	-	-	-	330	-6%
г.о. Солнечногорск	-	-	-	-	1312	-4%	933	-3%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	550	-20%
г.о. Успенский	-	-	-	-	-	-	4847	12%
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-	612	-23%
г.о. Щелково	-	-	-	-	6604	4%	1026	12%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Уданы (земельные)		Сельскохозяйственные		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
Дзержинский г.о.	-	-	-	-	-	-	1284	-13%
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	544	7%
Лосино-Петровский г.о.	2709	3%	-	-	5377	3%	3243	23%
Мухоморовский г.о.	-	-	-	-	-	-	369	3%
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	-	-	1780	8%
Одоевский г.о.	-	-	5384	3%	-	-	5216	8%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	2381	14%
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	11374	4%	3371	2%
Раменский г.о.	-	-	2750	4%	-	-	1133	-28%
Рузский г.о.	1800	3%	-	-	5800	4%	1180	24%
Сергиево-Посадский г.о.	300	3%	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площади, кв.м	Уданы (земельные)		Для размещения объектов производственно-складского назначения		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
< 5	2208	-10%	4220	21%	2507	-23%
> 5 и < 10	1639	3%	1887	3%	1488	10%
> 10 и < 15	1305	-13%	1880	1%	1333	-6%
> 15 и < 20	1801	27%	4760	28%	785	14%
> 20 и < 50	2841	4%	12383	26%	1213	3%
> 50 и < 100	2896	-27%	14524	25%	1343	2%
> 100 и < 300	472	3%	1842	14%	340	7%

>300x500	990	4%	2403	17%	47	30%
>300x1000	521	31%	1407	23%	-	-
>400	1211	81% ⁽¹⁾	982	24%	2927	12 ⁽¹⁾

Итого: 3000000

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, сот.	Площади из земель населенных пунктов		Земли населенных пунктов		Многоквартирные жилые здания в составе земельных участков	
	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка
<5	1740	4%	-	-	-	-
>5x10	3105	5%	-	-	3803	4%
>10x10	3641	12 ⁽¹⁾	-	-	-	-
>15x30	5254	27%	-	-	11297	14%
>30x30	4273	1%	17190	4%	-	-
>30x100	7801	31% ⁽²⁾	-	-	11402	33% ⁽²⁾
>100x300	4545	2%	-	-	5763	1%
>300x100	5885	4% ⁽³⁾	1000	0%	9377	5%
>500x1000	3805	11%	-	-	2304	17% ⁽³⁾
>1000	1295	2%	-	-	6717	22%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, сот.	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынки		Общественные здания		Технические здания/здания	
	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка
<5	12362	4%	-	-	12362	4%	-	-
>5x10	5484	2%	-	-	-	-	-	-
>10x10	5880	12%	-	-	-	-	6120	10%
>15x30	6025	24%	3324	1%	12436	34% ⁽²⁾	2637	21%
>30x30	4817	10%	2725	1%	-	-	-	-
>50x100	7315	24%	-	-	-	-	5120	1%
>100x300	7085	24%	-	-	-	-	5344	21%
>300x1000	2095	14%	-	-	-	-	-	-
>500x1000	1484	10% ⁽⁷⁾	-	-	-	-	-	-
>1000	3140	4%	-	-	-	-	-	-

Итого: 3000000

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, сот.	Объекты размещения		Средний рынок		Объекты размещения рынка		Для размещения объектов торговли, объектов размещения	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./кв.м	Доля цены к площади участка
<5	-	-	-	-	7481	14%	-	-
>5x10	3700	4%	-	-	3023	32% ⁽²⁾	3481	2%
>10x10	-	-	-	-	-	-	2120	14%
>15x30	-	-	3750	10% ⁽¹⁾	4040	13%	3880	4%
>30x30	-	-	-	-	13240	40% ⁽³⁾	3121	13%



ООО «Информационный центр»

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

выполнено по заказу Банка России



Банк России

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

Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Выберите город:

- Волгоград
- Воронеж
- Екатеринбург
- Казань
- Краснодар
- Красноярск
- Москва
- Московская область**
- Новый Новгород
- Новосибирск
- Омск
- Парень
- Ростов-на-Дону
- Самара
- Санкт-Петербург
- Уфа
- Челябинск

Тип недвижимости: Земельный участок

Сегмент: (All)

- Земли коммерческого назначения
- Земли под жилищное строительство
- Земли сельхозназначения

Период: 2021

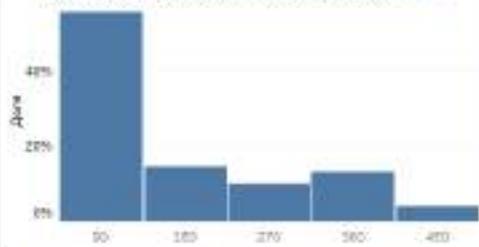
Московская область. Земли под жилищное строительство. Тепловая карта. Сроки экспозиции



Карта находится в разработке

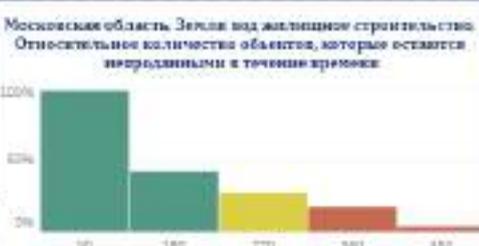
Открыть интерактивный режим

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



Результаты - 27 объектов

Московская область. Земли под жилищное строительство. Относительное количество объектов, которое остается неразрешенными в течение времени



Класс:

- (All)
- Для размещения многоквартирных жилых домов малой/большой этажности
- Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
- Садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ)/дачное некоммерческое партнерство (ДНП). Внутри поселков

Московская область. Земли под жилищное строительство. Для размещения многоквартирных жилых домов малой/большой этажности. Типовой сроки экспозиции, I 2021, дней

		Для размещения многоквартирных жилых домов малой/большой этажности	
		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областные центры, столицы республик, города федерального значения
Вид права: долгосрочная аренда	Среднее	270	340
	Среднее	240	310

Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2021 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет от 4 до 8 мес.

страница 50

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²

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 интегрирована в мировую экономику и 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.

Российская Федерация 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 и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую 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.

Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырьё и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырьё, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

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 положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

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 процентов.

Следуя национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", Правительство РФ планирует улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды,

² <https://statiel.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.pdf>

существенное улучшение качества дорожной сети.

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. Это обеспечивает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объемов 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, поддержки жилищных программ спрос восстановился и с осени 2020 года стал расти значительно. 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. В конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

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 росту экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому 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. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. 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.

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

4. 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 7,5%, 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».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырьё и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

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.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.pdf>

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

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

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

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета.

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов

рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Земельные участки
2	В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенные земельные участки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 14 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных в Приложении 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.

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

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	под многоэтажное строительство
Объект 2	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 3	земли населенных пунктов	под жилищное строительство
Объект 4	земли населенных пунктов	для среднеэтажной смешанной и многоэтажной жилой застройки
Объект 5	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 6	земли населенных пунктов	блокированная жилая застройка
Объект 7	земли населенных пунктов	для жилищного строительства (ИЖС)
Объект 8	земли населенных пунктов	строительство многоэтажного дома, жилищное строительство
Объект 9	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства
Объект 10	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома
Объект 11	земли населенных пунктов	для строительства объектов жилого и нежилого фонда
Объект 12	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома
Объект 13	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома
Объект 14	земли населенных пунктов	многоквартирные малоэтажные жилые дома, в том числе дома блокированной застройки
Объект 15	земли населенных пунктов	многоквартирные дома четырех-пятиэтажной застройки и выше
Объект 16	земли населенных пунктов	под жилищное строительство

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Щелковский район
Объект 2	Московская область, Раменский район, с. Зеленая Слобода
Объект 3	Московская область, Люберецкий район, п. Томилино
Объект 4	Московская область, Люберецкий район, п. Томилино
Объект 5	Московская область, Ногинский район, д. Боково
Объект 6	Московская область, Ленинский район, с. Пуговичино
Объект 7	Московская область, Ногинский район, с. Пешково
Объект 8	Московская область, Сергиево-Посадский район, п. Лоза
Объект 9	Московская область, Ногинский район, г. Электроугли
Объект 10	Московская область, г.о. Люберцы, дачный пос. Красково

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 11	Московская область, г. Железнодорожный
Объект 12	Московская область, Люберецкий район, дп. Красково
Объект 13	Московская область, г.о. Люберцы, дачный пос. Красково, ул. 2-я Заводская
Объект 14	Московская область, Ленинский район, с. Молоково
Объект 15	Московская область, Раменский район, д. Островцы
Объект 16	Московская область, р-н Ленинский, с/п Молоковское, с. Молоково

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

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

* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявлений и с использованием сервиса Яндекс.Карты.

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	164 400	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	2 040 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	361 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	175 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	1 012 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	730 687	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	430 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	17 200	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	780 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	50 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	67 590	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	289 002	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	23 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	50 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	34 200	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	8 451	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 1	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 2	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 3	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 4	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 5	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 6	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	территория частично обременена газопроводом и ЛЭП
Объект 7	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 8	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 9	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 10	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 11	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 12	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 13	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 14	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 15	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 16	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	в наличии	нет	нет
Объект 2	в наличии	рядом река	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	рядом река	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	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет
Объект 15	в наличии	нет	нет

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 16	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	596 772 000	3 630
Объект 2	2 754 000 000	1 350
Объект 3	1 100 000 000	3 047
Объект 4	750 000 000	4 286
Объект 5	1 203 587 000	1 189
Объект 6	1 080 000 000	1 478
Объект 7	862 000 000	2 005
Объект 8	20 000 000	1 163
Объект 9	480 000 000	615
Объект 10	250 000 000	5 000
Объект 11	350 000 000	5 178
Объект 12	1 445 000 000	5 000
Объект 13	115 000 000	5 000
Объект 14	280 000 000	5 600
Объект 15	150 000 000	4 386
Объект 16	59 000 000	6 981
	мин	615
	макс	6 981
	среднее	3 494
	медиана	3 958
	стандартное отклонение	1 963

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 615 руб./кв. м до 6 981 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 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 «ниже средней» или «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 23).

Таблица 23.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 24.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
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	представлено в табл. 15	Отличия не существенные, корректировка не требуется	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Местоположение:				сопоставимых объектов невозможно	требуется.
	- адрес объекта Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра-Покровское)	представлены в табл. 16	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».
	- типовая территориальная зона в пределах региона «в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»; «свыше 50 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
	- типовая территориальная зона в пределах города не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора возможно.
	- удаление от МКАД, км 7	от 6 до 55	Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
Физические характеристики:					1. Исследование влияния фактора возможно.
	- площадь, кв. м от 1 516 до 41 793	от 8 451 до 2 040 000	Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	2. Необходимость введения корректировки по данному фактору определяется по результатам исследования влияния данного фактора (корреляционного анализа).
	- наличие коммуникаций нет (по границе)	нет (по границе)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно.
	- рельеф объекта без сильных перепадов высот	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
	- форма объекта представлена в табл. 7	представлена в табл. 18	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно.
Экономические характеристики					2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	представлены в табл. 19	Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 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	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	представлена в табл. 21	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- иные характеристики;
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов (другие 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 16 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния³ указанных элементов сравнения (ценообразующих

³ Степень связи по таблице Чеддока слабая

Значение коэффициента корреляции: от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)

факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,68);
- для фактора «площадь объекта» отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,65).

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 25.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.		Таблица 12 (продолжение)	
9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права		Среднее значение	Доверительный интервал
Значения корректировки, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 12			
Земельные участки под ИЖС	Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,69	0,66 - 0,60
Земельные участки под ИЖС	Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,76 - 0,84
Земельные участки под ИЖС	Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,69	0,66 - 0,67
Земельные участки под ИЖС	Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76 - 0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку	Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66	0,65 - 0,67
Земельные участки под офисно-торговую застройку	Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,76 - 0,78
Земельные участки под объекты рекреации	Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,65 - 0,88
Земельные участки под объекты рекреации	Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,74 - 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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

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

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

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

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

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)

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

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

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

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

Таблица 26.

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

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

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.г. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок	
	Средние значения	Доверительные интервалы
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индивидуальную застройку	12,0%	10,4% - 13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	11,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4% - 19,5%
4.1. Земельные участки под ИЖС	9,7%	9,2% - 12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	7,5% - 12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,0% - 15,4%
6. Земельные участки под объекты промышленного назначения	11,3%	9,5% - 13,1%

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

Значения скидок на торг в границы интервалов по категориям городов

Таблица 101

№	Категория городов	Средние значения	Расширенный интервал	
			нижний	верхний
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	12,1%	8,3%	15,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	9,0%	15,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	7,7%	15,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	7,2%	15,3%

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

Значения скидок на торг в границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

№	Категория городов	Средние значения	Расширенный интервал	
			нижний	верхний
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	10,0%	6,9%	13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,9%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,8%	13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,5%	5,9%	12,9%

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

Значения скидок на торг в границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

№	Категория городов	Средние значения	Расширенный интервал	
			нижний	верхний
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	14,9%	10,0%	19,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	9,0%	20,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,8%	9,0%	19,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	9,1%	19,4%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

Скидки на цены предложений на активном рынке.
4.1. Земельные участки под ИЖС

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,3%	14,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,0%	14,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	7,3%	14,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7%	14,7%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

Скидки на цены предложений на активном рынке.
4.2. Земельные участки под ИЖС

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

Скидки на цены предложений на активном рынке.
5. Земельные участки под объекты розничной торговли

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

Скидки на цены предложений на активном рынке.
6. Земельные участки под объекты производственного сервиса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,6%	14,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	7,4%	15,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,3%	14,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,6%	14,1%

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

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

Таблица 27.

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

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

13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков
Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 108

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банков для объектов структуры на активном рынке.
1. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,3%	9,8%	16,1%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,3%	14,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	9,2%	15,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,1%	15,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,1%	9,8%	16,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,9%	15,6%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.

3. Земельные участки под офисно-торговую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	8,2%	14,7%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,9%	13,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	8,2%	13,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	7,8%	13,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,4%	15,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	8,1%	13,9%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.

4.1. Земельные участки под ИЖС

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,8%	9,3%	14,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,9%	8,6%	16,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,5%	14,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,1%	15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,9%	16,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	8,6%	14,2%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.

5. Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,1%	12,0%	20,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	11,2%	18,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	12,5%	16,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,8%	11,0%	18,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	11,7%	19,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	11,6%	17,1%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.

3. Земельные участки сельско-хозяйственного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	17,6%	13,0%	22,2%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,4%	11,8%	19,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,8%	12,3%	19,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	11,7%	19,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,1%	13,0%	21,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0%	20,2%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.

4.2. Земельные участки под ИЖС

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	8,1%	14,9%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,9%	7,1%	12,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	7,2%	12,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,9%	13,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	8,1%	14,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,6%	6,6%	12,6%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.

6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,4%	10,5%	18,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,7%	9,3%	16,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	10,3%	14,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	9,3%	16,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,7%	9,7%	18,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8%	14,8%

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6% (4,5%)	5-9% (7%)	5-8% (6,5%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	9-13% (11%)
г. Москва в ноябре 2021 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-10% (9%)	5-6% (5,5%)	8-11% (9,5%)	4-6% (5%)	8-12% (10%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	3-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	3,1	5,5	4,6	8,8	4,6	8,6	5,9	9,7	9,9
Средние города									
Владимир	2-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	3,8	6,7	4,8	8,5	5,0	8,5	6,1	10,4	10,7
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6 (4,5)	5-9 (7)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-13 (11)

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

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

Таблица 29.
Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 г.			Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 г.					
Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			Максимальные коэффициенты					
Таблица 24			Таблица 16					
Отношение цен земельных участков по району области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	Индустриальная застройка	I	II	III	IV	V
Под индустриальную застройку	1,00	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Областной центр	0,81	0,80		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,71	0,69		0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Районы с развитой промышленностью	0,60	0,57		0,63	0,63	0,63	0,63	0,63
Районы с развивающейся промышленностью	0,49	0,48	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	
Под офисно-торговую застройку	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Областной центр	0,81	0,79	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,72	0,71	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	
Районы с развитой промышленностью	0,61	0,59	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	
Районы с развивающейся промышленностью	0,50	0,47	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	
Под жилищную застройку	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Областной центр	0,81	0,80	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,72	0,71	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	
Районы с развитой промышленностью	0,61	0,58	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	
Районы с развивающейся промышленностью	0,49	0,48	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	
Под объекты рекреации	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Областной центр	0,81	0,79	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,71	0,69	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	
Районы с развитой промышленностью	0,60	0,57	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	
Районы с развивающейся промышленностью	0,49	0,48	0,52	0,52	0,52	0,52	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.

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 г.			Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 г.					
Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			Максимальные коэффициенты					
Таблица 22			Таблица 24					
Отношение цен земельных участков по району города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	Индустриальная застройка	I	II	III	IV	V
Под индустриальную застройку	1,00	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центр города	0,66	0,65		0,68	0,68	0,68	0,68	0,68
Зоны деловой активности	0,55	0,54		0,58	0,58	0,58	0,58	0,58
Зоны деловой активности	0,45	0,44		0,47	0,47	0,47	0,47	0,47
Под офисно-торговую застройку	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Центр города	0,66	0,65	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	
Зоны деловой активности	0,55	0,54	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	
Зоны деловой активности	0,45	0,44	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	
Под жилищную застройку	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Центр города	0,66	0,65	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	
Зоны деловой активности	0,55	0,54	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	
Зоны деловой активности	0,45	0,44	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	
Под объекты рекреации	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Центр города	0,66	0,65	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	
Зоны деловой активности	0,55	0,54	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	
Зоны деловой активности	0,45	0,44	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

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

Таблица 31.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ²		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,27	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,29	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,19	1,23
	10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,97	1,09	1,17
	>20000	0,53	0,65	0,74	0,91	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую деятельность в городах с различной численностью населения. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,26	1,37	1,57	1,82	1,98
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,72	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-20000	0,66	0,78	0,87	0,97	1,09	1,15
	>20000	0,62	0,72	0,79	0,88	0,93	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриально-складскую деятельность в городах с различной численностью населения. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м				
		диапазон				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,55	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,86	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,82	0,92	1,00

² корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м				
		диапазон				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,37	1,52	1,67
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,65	0,81	0,88	0,97	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью³

Таблица 36

Земельные участки в Москве		Площадь, кв.м				
		диапазон				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,27	1,37	1,40	1,48
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,65	0,81	0,88	0,97	1,00

Таблица 37

Земельные участки в Московской области		Площадь, кв.м				
		диапазон				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,87	1,00	1,12	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,67	0,80	0,79	0,97	1,00

³ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категория городов)

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

Таблица 38

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

Таблица 39

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

Таблица 40

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

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

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 43

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

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

Таблица 44

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

Таблица 45

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

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

Наличие коммуникаций

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

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

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

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

Таблица 51 (продолжение)

Назначение или функция	Средние значения	Расширенный интервал
Города с численностью более 1 млн. чел (Москва, Московская обл., Санкт-Петербург) и расположенные в регионах	1,22	1,16 - 1,37
Отсутствие удаленной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, и удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,24	1,17 - 1,36
Отсутствие удаленной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, и удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,14 - 1,34
Отсутствие удаленной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе коммунальными технологическими, коммунационными сетями), и удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе коммунальными технологическими, коммунационными сетями)	1,23	1,17 - 1,40
Отсутствие удаленной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, и удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,16 - 1,37

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

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

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

Таблица 52

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Колоде	Э, Г	Э, В, К, Т, Колоде	В, К, Т, Колоде, Т, Колоде	В, К, Т, Колоде	
Объект аналог	Отсутствует	0%	-16%	-16%	-17%	-20%	-20%	-20%	-21%
	Э	16%	0%	0%	-7%	-20%	-17%	-17%	-20%
	Г	16%	0%	0%	-7%	-20%	-17%	-17%	-20%
	В, К, Т, Колоде	20%	7%	1%	0%	-20%	-20%	-16%	20%
	Э, Г	20%	16%	16%	-6%	0%	-1%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Колоде	20%	20%	20%	16%	1%	0%	0%	-16%
	В, К, Т, Колоде, Т, Колоде	20%	20%	20%	16%	1%	0%	0%	-16%
	В, К, Т, Колоде	20%	20%	20%	16%	1%	0%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Колоде	20%	20%	20%	16%	1%	0%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Колоде	20%	20%	20%	16%	1%	0%	0%	-16%

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

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

Таблица 53

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Колоде	Э, Г	Э, В, К, Т, Колоде	В, К, Т, Колоде, Т, Колоде	В, К, Т, Колоде	
Объект аналог	Отсутствует	0%	-15%	-15%	-17%	-21%	-20%	-20%	-20%
	Э	15%	0%	-4%	-2%	-18%	-17%	-20%	-20%
	Г	15%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-17%	-20%
	В, К, Т, Колоде	20%	2%	-2%	0%	-17%	-18%	-21%	-21%
	Э, Г	20%	20%	18%	21%	0%	-2%	-2%	-19%
	Э, В, К, Т, Колоде	20%	20%	18%	18%	0%	-4%	-18%	-18%
	В, К, Т, Колоде, Т, Колоде	20%	20%	20%	20%	2%	4%	0%	10%
	В, К, Т, Колоде	20%	20%	20%	20%	2%	2%	18%	0%
	Э, Г, В, К, Т, Колоде	20%	20%	20%	20%	2%	2%	18%	0%
	Э, Г, В, К, Т, Колоде	20%	20%	20%	20%	2%	2%	18%	0%

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

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

Таблица 54

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Колоде	Э, Г	Э, В, К, Т, Колоде	В, К, Т, Колоде, Т, Колоде	В, К, Т, Колоде	
Объект аналог	Отсутствует	0%	-18%	-18%	-17%	-24%	-22%	-22%	-25%
	Э	18%	0%	-2%	2%	-18%	-17%	-18%	-23%
	Г	18%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-23%
	В, К, Т, Колоде	22%	2%	0%	0%	-21%	-20%	-18%	-24%
	Э, Г	22%	24%	22%	20%	0%	2%	2%	-17%
	Э, В, К, Т, Колоде	22%	22%	18%	22%	0%	0%	-2%	-18%
	В, К, Т, Колоде, Т, Колоде	22%	22%	22%	24%	2%	2%	8%	-18%
	В, К, Т, Колоде	22%	22%	22%	24%	2%	2%	8%	-18%
	Э, Г, В, К, Т, Колоде	22%	22%	22%	24%	2%	2%	8%	-18%
	Э, Г, В, К, Т, Колоде	22%	22%	22%	24%	2%	2%	8%	-18%

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

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

Таблица 55

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Колоде	Э, Г	Э, В, К, Т, Колоде	В, К, Т, Колоде, Т, Колоде	В, К, Т, Колоде	
Объект аналог	Отсутствует	0%	-18%	-17%	-18%	-20%	-20%	-20%	-20%
	Э	18%	0%	-7%	-2%	-17%	-18%	-20%	-20%
	Г	18%	7%	0%	-2%	-16%	-17%	-20%	-20%
	В, К, Т, Колоде	22%	2%	-2%	0%	-16%	-17%	-20%	-20%
	Э, Г	22%	20%	19%	0%	0%	-2%	-3%	-18%
	Э, В, К, Т, Колоде	22%	22%	21%	19%	0%	-2%	-3%	-18%
	В, К, Т, Колоде, Т, Колоде	22%	22%	22%	22%	2%	7%	0%	-16%
	В, К, Т, Колоде	22%	22%	22%	22%	2%	7%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Колоде	22%	22%	22%	22%	2%	7%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Колоде	22%	22%	22%	22%	2%	7%	0%	-16%

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

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

Таблица 33.

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

Матрицы коэффициентов Таблица 59¹⁴

Тип индивидуальной застройки	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	0%	-2%	-23%	-25%	-24%	
Э	15%	0%	1%	0%	-14%	-9%	-6%	-22%	
Г	16%	-1%	0%	0%	-15%	-17%	-9%	-23%	
В, К, Т, Комм	13%	-4%	5%	0%	-16%	-15%	-14%	-27%	
Э, Г	5%	16%	18%	24%	0%	0%	0%	-9%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	10%	12%	10%	0%	0%	1%	-54%	
Г, В, К, Т, Комм	25%	0%	10%	10%	-8%	-1%	0%	-15%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	1%	28%	30%	31%	13%	10%	10%	0%	

¹⁴ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные сети

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

Таблица 60¹⁷

Тип индивидуальной застройки	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-18%	25%	-25%	-25%	-25%	
Э	15%	0%	7%	4%	-13%	-10%	-8%	-22%	
Г	16%	-1%	0%	4%	-14%	-17%	-10%	-23%	
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-10%	-26%	
Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	-4%	-4%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	26%	17%	18%	16%	-4%	0%	1%	-18%	
Г, В, К, Т, Комм	28%	12%	17%	12%	-4%	1%	0%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	48%	38%	38%	34%	11%	10%	10%	0%	

Тип индивидуальной застройки	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-18%	25%	-25%	-25%	-25%	
Э	15%	0%	0%	0%	-13%	-10%	-10%	-22%	
Г	17%	0%	0%	0%	-15%	-9%	-10%	-23%	
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-16%	-14%	-10%	-27%	
Э, Г	34%	15%	17%	24%	0%	-4%	-4%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	17%	18%	17%	-4%	0%	0%	-18%	
Г, В, К, Т, Комм	30%	17%	17%	17%	-4%	0%	0%	-18%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	42%	42%	37%	11%	17%	17%	0%	

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

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

Таблица 62¹⁸

Тип индивидуальной застройки	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-18%	25%	-25%	-25%	-25%	
Э	15%	0%	-1%	0%	-13%	-11%	-12%	-22%	
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%	
В, К, Т, Комм	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-10%	-26%	
Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	-4%	-4%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	17%	17%	16%	-4%	0%	1%	-18%	
Г, В, К, Т, Комм	31%	12%	17%	12%	-4%	1%	0%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	41%	40%	36%	11%	16%	16%	0%	

Таблица 63

Тип индивидуальной застройки	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-18%	25%	-25%	-25%	-25%	
Э	17%	0%	-1%	0%	-13%	-13%	-11%	-24%	
Г	17%	1%	0%	0%	-13%	-10%	-10%	-23%	
В, К, Т, Комм	12%	-3%	-3%	0%	-16%	-15%	-12%	-27%	
Э, Г	37%	17%	17%	27%	0%	-4%	-4%	-11%	
Э, В, К, Т, Комм	32%	17%	17%	17%	-4%	0%	1%	-18%	
Г, В, К, Т, Комм	31%	12%	17%	17%	-4%	1%	0%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	41%	40%	37%	11%	17%	17%	0%	

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

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

Таблица 64¹⁹

Тип индивидуальной застройки	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-20%	30%	-34%	-35%	-35%	
Э	16%	0%	-1%	0%	-17%	-10%	-12%	-24%	
Г	20%	1%	0%	0%	-18%	-9%	-10%	-24%	
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-22%	-15%	-12%	-28%	
Э, Г	42%	20%	18%	20%	0%	0%	0%	-18%	
Э, В, К, Т, Комм	32%	17%	18%	18%	-4%	0%	1%	-17%	
Г, В, К, Т, Комм	34%	12%	17%	12%	-4%	1%	0%	-16%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	58%	54%	52%	42%	20%	18%	18%	0%	

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

Рельеф объекта

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в

зависимости от рельефа, представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объектами торговой застройки	1,24	1,20	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торговой застройки с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (наблюдательность, фото и т.д.)			
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,15	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (наблюдательность, фото и т.д.)			
Земельные участки под объектами рекреации	1,24	1,20	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (наблюдательность, фото и т.д.)			
Земельные участки под объектами жилищного строительства	1,14	1,11	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под объектами жилищного строительства с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (наблюдательность, фото и т.д.)			

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под объектами торговой застройки	1,25	1,14	1,36
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торговой застройки с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (наблюдательность, фото и т.д.)			
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,08	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (наблюдательность, фото и т.д.)			
Земельные участки под объектами рекреации	1,24	1,12	1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (наблюдательность, фото и т.д.)			
Земельные участки под объектами жилищного строительства	1,14	1,05	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под объектами жилищного строительства с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (наблюдательность, фото и т.д.)			

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,17	1,00	1,35
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08	1,32
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	1,29
4	города с населением менее 1 млн. человек	1,21	1,09	1,33

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

Форма объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrael.ru (см. табл. 35).

Таблица 35.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию		1,00

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;			
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,68	0,91	0,80
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,25	1,16
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,40	1,24

Подтверждение информации



на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2021 года

Заголовок: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (обслуживание) 01.10.2021 г.**

В ходе анализа рынка выявлены участки, выделены: это участки нестандартной или вытянутой формы или участки с повышенным уровнем местности, а также другие недостатки при оценке земельных участков, приводящие к занижению рыночной стоимости.

Итого расчетов StatRiel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки (категория: земля населенных пунктов, земля сельхозназначения для ведения сельского хозяйства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, в т.ч. земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья, пастбища и др.) в рельефе, полностью пригодные для капитального строительства или предназначенные для целенаправленного и разрозненного использования			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,68	0,91	0,80
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,25	1,16
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,40	1,24

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

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

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

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

Таблица 36.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов			
Таблица 108			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,84	0,82	0,87
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83

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

Значения корректирующих коэффициентов в границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,81	0,89
2	Санкт-Петербург	0,84	0,80	0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80	0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,75	0,84

Таблица 112

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,86	0,93
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87	0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,82	0,80	0,87

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Вышеуказанные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.

Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год;

- на сайте <https://statirelt.ru>.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 37, 38.

Таблица 37.

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

Сравнение между категориями недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, сентябрь, 2020 г.

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

Таблица 113

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

Сравнение между категориями недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, сентябрь, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁸⁸

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,28	1,19	1,37
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14	1,28

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

Таблица 38.

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировка на 01.10.2021 года

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2021 года

Путь	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки панорамы, рельеф холмистый, приоток, ровный, без перепадов высот для дачного строительства и садоводств, земля плодородности, транспортная доступность, наличие озера, парковочной, а также земельные участки обремененные ипотекой (указан), за фактом и рельефом местности. Принадлежит для длительного строительства многоэтажных домов по адресу: Московская и районному использованию			1,80
2	Участки при наличии из перечисленных выше факторов: 1. Земельные участки вышестоящей формы с длиной сторон длиной больше чем 4 раза при условии что стороны такого участка квадратные, не меньшие длины сторон для общей площади и использования (использования) объектов для этой территории (или объектов на территории) с выделением территории, обремененной ипотекой (указанной) для использования в качестве объектов недвижимости. 2. Земельные участки с рельефом местности более 20%. 3. Земельные участки с уклоном местности более 20%. 4. Земельные участки, расположенные вблизи, форме или в подступающей к воде реки. 5. Земельные участки с рельефом местности под видом объектов строительства (указан). 6. Земельные участки с другими особенностями, недостатками, менее пригодные для строительства и использования объектов недвижимости.	0,60	0,91	0,80
3	Земельные участки с панорамным видом на городскую территорию, панорамный ландшафт	1,80	1,26	1,53
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реки, озера и другие водные объекты, объекты транспортной инфраструктуры	1,80	1,48	1,24

88 - Если действует одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять свой коэффициент.
 89 - для участков вышестоящей формы, стороны которых позволяют размещать здание в форме для этой территории (или объектов недвижимости) строительство иных объектов инфраструктуры, включая в частности объекты, строительство которых разрешено.
 Как правило, при наличии факторов рельефа местности выделению земельного участка большей площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта зонирования территории учитываются в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формулируются границы образования отдельных земельных участков. По возможности, для участков вышестоящей формы, факторы и коэффициент или прикладной. Учитывая рельеф местности, диапазон (с учетом до 2%), свободный (3-4%), парковочный (3-10%), озелененный (3-10%) или парковочный (10-20%) или парковочный (категория участка) местности (категория участка) или с уклоном, что обуславливает минимальную пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, минимально рыночную стоимость участка и стоимость.
 Например:
 - уклон участка определяет размеры проектируемых зданий, оценивает сложности с размещением коммуникаций и проезда;
 - строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство наград и подпорных стенок;
 - наличие или отсутствие границ и уклона участка снижает стоимость строительства здания, при этом уклон выдвигает новые требования;
 - участки, расположенные вблизи водоемов или в непосредственной близости от водоемов, могут быть подвержены воздействию затопления, заболачивания;
 - если на участке вышестоящей формы, уклон, то это может означать и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
 - в других случаях стоимость участка может зависеть от формы и рельефа местности.
 Корректировка определяется сопоставлением представленных в таблице коэффициентов.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoqo->

[uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda.](#)

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,77

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴⁹

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;

- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния благоустройства и дорожной инфраструктуры земельных участков. Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statielt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 40.

Таблица 40.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры

№	Земельный участок расположен (граница, принадлежность или категория) или благоустроен. Без учета особенностей	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	На обсаженных дорожках и площадях не огражденных, не обсаженных			1,00
2	См. таблицу выше, однако не без двора благоустройства			
3	Обсаженные по соседней автомобильной дороге обсады (заборы) находящиеся в непосредственной близости от участка	1,05	1,20	1,12
4	Обсаженные собственными участками автодорогами и проездами с твердыми покрытиями (в зависимости от качества)	1,01	1,10	1,05
5	Обсаженные государственными дорогами и дорогами с твердым покрытием (автодорогами, дорогами с твердым покрытием) принадлежащими к муниципальной собственности и дорогами местного значения	1,05	1,20	1,12
6	Обсаженные по соседней автомобильной дороге обсады (заборы) находящиеся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	1,14
7	Обсаженный по территории для выезда из участка автомобильный забор (в зависимости от материала и качества, наличия дворовых въездов)	1,04	1,05	1,05
8	Обсаженные (частично обсаженные) территории (дворы, дворовые дворы) в зависимости от качества	1,00	1,04	1,02

* При достаточном аргументированном обосновании заинтересованные стороны могут быть согласованы пределы в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества выполнения работ по благоустройству.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 5 месяцев.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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

Правомочность

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

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

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

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

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

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 41.

Таблица 41.
Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

- дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

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

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

поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 42.

Таблица 42.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.1.1 Общие положения

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

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

где:

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

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

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

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

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

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

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

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

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

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

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

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

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

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

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Обоснование периода прогнозирования.

В связи с тем, что период действия Договора аренды истек 21.11.2021 г. то данный Договор аренды был возобновлен на тех же условиях и на неопределенный срок, что подтверждается данными, полученными от Заказчика.

Ввиду того, что срок аренды Договора возобновлен на неопределенный срок, срок аренды оценщиком был определен на основании ст. 610 Гражданского кодекса РФ:

1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.

2. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а **при аренде недвижимого имущества за три месяца**. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Таким образом, в настоящем отчете срок аренды оцениваемых земельных участков определен в размере 3 месяца или 0,25 года, так как это гарантированный срок аренды, в течении которого Арендатор может пользоваться арендуемым объектом недвижимости.

[Анализ способности объекта \(объектов\) оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.](#)

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

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

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

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

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

где:

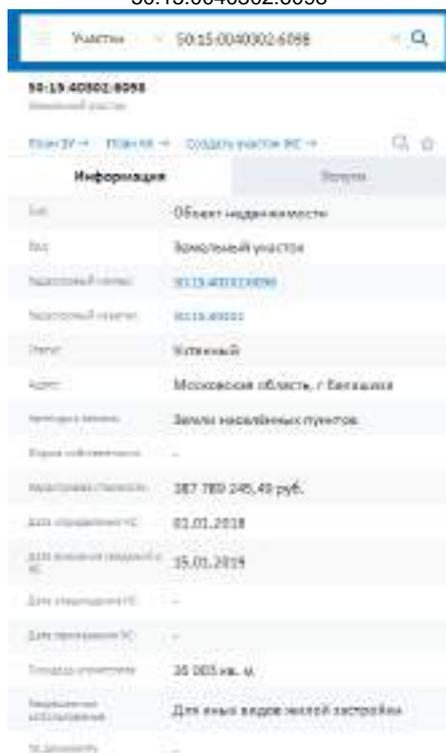
H – налоговая ставка;

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

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

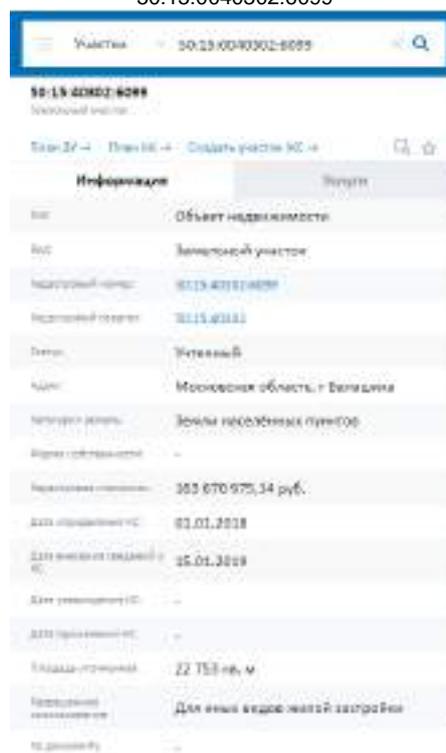
По состоянию на дату оценки Объекты оценки имели следующие кадастровые стоимости:

50:15:0040302:6098



Информация	
Объект недвижимости	Объект недвижимости
Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302
Кадастровый номер	50:15:0040302
Тип	Учтённый
Адрес	Московская область, г. Балашиха
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид собственности	-
Кадастровая стоимость	387 780 245,49 руб.
Дата окончания срока исчисления	01.01.2018
Дата окончания срока исчисления	15.01.2019
Дата окончания срока исчисления	-
Дата окончания срока исчисления	-
Площадь участка	35 005 кв. м
Назначение земельного участка	Для иных видов жилой застройки

50:15:0040302:6099



Информация	
Объект недвижимости	Объект недвижимости
Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302
Кадастровый номер	50:15:0040302
Тип	Учтённый
Адрес	Московская область, г. Балашиха
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид собственности	-
Кадастровая стоимость	303 670 975,14 руб.
Дата окончания срока исчисления	01.01.2018
Дата окончания срока исчисления	15.01.2019
Дата окончания срока исчисления	-
Дата окончания срока исчисления	-
Площадь участка	22 753 кв. м
Назначение земельного участка	Для иных видов жилой застройки

50:15:0040302:6110

Участки - 50:15:0040302:6110	
50:15:0040302:6110 Земельный участок	
План 2/1 → План 4/1 → Создать участок ИС →	
Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302:6110
Кадастровый квартал	50:15:0040302
ОГРН	Учтенный
СМРН	Московская область, г. Балашиха
Классификация	Земли населенных пунктов
Класс собственности	-
Кадастровая стоимость	122 452 030,16 руб.
Дата окончания ИС	01.01.2018
Дата окончания аренды ИС	15.01.2019
Дата окончания ИС	-
Дата окончания ИС	-
Площадь участка	34 734 кв. м
Назначение использования	Для размещения объектов незавершенного строительства
Идентификатор	-

50:15:0040302:6111

Участки - 50:15:0040302:6111	
50:15:0040302:6111 Земельный участок	
План 2/1 → План 4/1 → Создать участок ИС →	
Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302:6111
Кадастровый квартал	50:15:0040302
ОГРН	Учтенный
СМРН	Московская область, г. Балашиха
Классификация	Земли населенных пунктов
Класс собственности	-
Кадастровая стоимость	289 559 262,6 руб.
Дата окончания ИС	01.01.2018
Дата окончания аренды ИС	15.01.2019
Дата окончания ИС	-
Дата окончания ИС	-
Площадь участка	41 733 кв. м
Назначение использования	Для размещения объектов незавершенного строительства
Идентификатор	Для жилищного строительства

50:15:0040302:6109

Участки - 50:15:0040302:6109	
50:15:0040302:6109 Земельный участок	
План 2/1 → План 4/1 → Создать участок ИС →	
Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302:6109
Кадастровый квартал	50:15:0040302
ОГРН	Учтенный
СМРН	Московская область, г. Балашиха
Классификация	Земли населенных пунктов
Класс собственности	-
Кадастровая стоимость	44 201 724,84 руб.
Дата окончания ИС	01.01.2018
Дата окончания аренды ИС	15.01.2019
Дата окончания ИС	-
Дата окончания ИС	-
Площадь участка	8 903 кв. м
Назначение использования	Для размещения объектов незавершенного строительства
Идентификатор	-

50:15:0040302:6107

Участки - 50:15:0040302:6107	
50:15:0040302:6107 Земельный участок	
План 2/1 → План 4/1 → Создать участок ИС →	
Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302:6107
Кадастровый квартал	50:15:0040302
ОГРН	Учтенный
СМРН	Московская область, г. Балашиха
Классификация	Земли населенных пунктов
Класс собственности	-
Кадастровая стоимость	55 865 091,17 руб.
Дата окончания ИС	01.01.2018
Дата окончания аренды ИС	15.01.2019
Дата окончания ИС	-
Дата окончания ИС	-
Площадь участка	5 009 кв. м
Назначение использования	Для размещения объектов незавершенного строительства
Идентификатор	-

50:15:0040302:6106

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

50:15:0040302:6104

Информация		Выкуп
№	Объект недвижимости	
№	Земельный участок	
Кадастровый номер	50:15:0040302:6104	
Кадастровый номер	50:15:0040302	
ОГРН	Учредитель	
Адрес	Московская область, г. Балашиха	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид собственности	-	
Налоговая ставка	10 896 625,72 руб.	
Дата окончания ИС	01.01.2018	
Дата окончания аренды ИС	15.01.2019	
Дата окончания ИС	-	
Дата окончания ИС	-	
Площадь участка	1 338 кв. м	
Назначение использования	Для иных видов жилой застройки	
№ документа	-	

50:15:0040302:6102

Информация		Выкуп
№	Объект недвижимости	
№	Земельный участок	
Кадастровый номер	50:15:0040302:6102	
Кадастровый номер	50:15:0040302	
ОГРН	Учредитель	
Адрес	Московская область, г. Балашиха	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид собственности	-	
Налоговая ставка	267 117 341,94 руб.	
Дата окончания ИС	01.01.2018	
Дата окончания аренды ИС	15.01.2019	
Дата окончания ИС	-	
Дата окончания ИС	-	
Площадь участка	37 481 кв. м	
Назначение использования	Для иных видов жилой застройки	
№ документа	-	

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

По состоянию на дату оценки повышающий коэффициент «К» равен 1, в соответствии с Письмом Министерства финансов Российской Федерации от 26 ноября 2018 г. N 03-05-05-02/85142.

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый №	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Повышающий коэффициент	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:0040302:6098	0,3	187 789 245,49	1	46 947,31
2	50:15:0040302:6099	0,3	163 670 975,14	1	40 917,74
3	50:15:0040302:6110	0,3	249 454 030,56	1	62 363,51
4	50:15:0040302:6111	0,3	289 550 262,60	1	72 387,57
5	50:15:0040302:6109	0,3	44 201 724,84	1	11 050,43
6	50:15:0040302:6107	0,3	35 865 091,17	1	8 966,27
7	50:15:0040302:6106	0,3	51 412 488,62	1	12 853,12
8	50:15:0040302:6104	0,3	10 836 625,72	1	2 709,16
9	50:15:0040302:6102	0,3	267 117 341,94	1	66 779,34

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

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

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

$$C_{\text{налог}} = \frac{0,3\% * C_{\text{кад.}} * 1}{12},$$

где:

0,3% - ставка годового земельного налога;

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

1 - повышающий коэффициент, определяемый согласно Письму Министерства финансов Российской Федерации от 26 ноября 2018 г. N 03-05-05-02/85142;

12 - количество месяцев в году.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый №	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Повышающий коэффициент	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.
1	50:15:0040302:6098	0,3	187 789 245,49	1	46 947,31
2	50:15:0040302:6099	0,3	163 670 975,14	1	40 917,74
3	50:15:0040302:6110	0,3	249 454 030,56	1	62 363,51
4	50:15:0040302:6111	0,3	289 550 262,60	1	72 387,57
5	50:15:0040302:6109	0,3	44 201 724,84	1	11 050,43
6	50:15:0040302:6107	0,3	35 865 091,17	1	8 966,27
7	50:15:0040302:6106	0,3	51 412 488,62	1	12 853,12
8	50:15:0040302:6104	0,3	10 836 625,72	1	2 709,16
9	50:15:0040302:6102	0,3	267 117 341,94	1	66 779,34

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

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

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый №	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:0040302:6098	46 947,31	46 947,31	0
2	50:15:0040302:6099	40 917,74	40 917,74	0
3	50:15:0040302:6110	62 363,51	62 363,51	0
4	50:15:0040302:6111	72 387,57	72 387,57	0
5	50:15:0040302:6109	11 050,43	11 050,43	0
6	50:15:0040302:6107	8 966,27	8 966,27	0
7	50:15:0040302:6106	12 853,12	12 853,12	0
8	50:15:0040302:6104	2 709,16	2 709,16	0
9	50:15:0040302:6102	66 779,34	66 779,34	0

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

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

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

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

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

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

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 3 к настоящему Отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 14 настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

$S_{зв}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД.

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

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

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

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

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

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

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

Формирование модели ценообразования

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

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам

предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6% (4,5%)	5-9% (7%)	5-8% (6,5%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	9-13% (11%)
г. Москва в ноябре 2021 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-10% (9%)	5-6% (5,5%)	8-11% (9,5%)	4-6% (5%)	8-12% (10%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	3-6 (3,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	3,1	5,5	4,6	8,8	4,6	8,6	5,9	9,7	9,9
Средние города									
Владимир	2-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	3,8	6,7	4,8	8,5	5,0	8,5	6,1	10,4	10,7
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6 (4,5)	5-9 (7)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-13 (11)

Примечание: В скобках указано среднее значение.
По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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



Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-qoda>.

Формула для расчета значения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), имеет следующий вид:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - значение коэффициента наличия улучшения для объекта оценки;

$K_{ОА}$ - значение коэффициента наличия улучшения для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор отсутствует, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1} - 1 \right) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор есть, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1,24} - 1 \right) * 100\% = -19\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Иные характеристики
Объект 1	531 127 080	0	531 127 080	17	164 400	н/д
Объект 2	2 451 060 000	-19	1 985 358 600	26	2 040 000	н/д
Объект 3	979 000 000	0	979 000 000	19	361 000	н/д
Объект 4	667 500 000	0	667 500 000	6	175 000	н/д
Объект 5	1 071 192 430	0	1 071 192 430	36	1 012 000	н/д
Объект 6	961 200 000	0	961 200 000	9	730 687	территория частично обременена газопроводом и ЛЭП
Объект 7	767 180 000	-19	621 415 800	38	430 000	н/д
Объект 8	17 800 000	0	17 800 000	55	17 200	н/д
Объект 9	427 200 000	0	427 200 000	23	780 000	н/д
Объект 10	222 500 000	0	222 500 000	14	50 000	н/д
Объект 11	311 500 000	0	311 500 000	14	67 590	н/д
Объект 12	1 286 050 000	0	1 286 050 000	14	289 002	н/д
Объект 13	102 350 000	0	102 350 000	9	23 000	н/д
Объект 14	249 200 000	0	249 200 000	6,5	50 000	н/д
Объект 15	133 500 000	0	133 500 000	15	34 200	н/д
Объект 16	52 510 000	0	52 510 000	10	8 451	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Следующим этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены

объектов-аналогов на наличие иных характеристик, в части наличия обременения у объекта-аналога № 6.

В рамках настоящего Отчета величина данной поправки определена на основе данных, представленных на сайте <https://statrielt.ru>.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия недостатков, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия недостатков

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки «плоские», малая неровность рельефа, земля сельскохозяйственного назначения для данного назначения и подсобного, земля промышленности, транспортная, земли в садовом, дачном, в том числе земельный участок сельскохозяйственного назначения для размещения объектов строительства или использования по целевому назначению и равнозначному использованию			1,00
2	1. Участки при условии и/или дополнительных факторов: 1.1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 2 раза при условии, что ширина участка не менее 3 метров, но меньшая (или равная) для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства; 1.2. Земельные участки с выделенной или заданной формой, обусловленной топографическим рельефом местности; 2. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 3. Земельные участки, расположенные в бассейне реки и/или в овражно-балочной сети; 4. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 5. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 6. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 7. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 8. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 9. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 10. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 11. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 12. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 13. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 14. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 15. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 16. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 17. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 18. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 19. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 20. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 21. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 22. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 23. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 24. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 25. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 26. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 27. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 28. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 29. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 30. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 31. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 32. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 33. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 34. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 35. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 36. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 37. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 38. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 39. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 40. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 41. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 42. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 43. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 44. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 45. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 46. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 47. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 48. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 49. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 50. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 51. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 52. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 53. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 54. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 55. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 56. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 57. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 58. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 59. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 60. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 61. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 62. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 63. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 64. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 65. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 66. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 67. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 68. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 69. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 70. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 71. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 72. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 73. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 74. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 75. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 76. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 77. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 78. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 79. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 80. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 81. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 82. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 83. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 84. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 85. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 86. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 87. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 88. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 89. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 90. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 91. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 92. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 93. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 94. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 95. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 96. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 97. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 98. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 99. Земельные участки с уклоном не более 20 %; 100. Земельные участки с уклоном не более 20 %;	0,68	0,91	0,80
3	Земельные участки с заданной формой на городском территории, городской территории	1,09	1,25	1,15
4	Земельные участки с заданной формой на территории, где и/или вблизи объектов природного ландшафта	1,09	1,41	1,34

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

Формула для расчета значения данной поправки имеет следующий вид:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - значение коэффициента наличия «ухудшающего» фактора для объекта оценки;

$K_{ОА}$ - верхняя граница (т.к. данное обременение не является существенным) значения коэффициента наличия «ухудшающего» фактора для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для объекта-аналога №2, который имеет недостатки (ограничения) по его использованию, составит:

$$П = \left(\frac{1}{0,91} - 1 \right) * 100\% = 10\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на примыкание к шоссе

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Поправка на иные характеристики, %	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	531 127 080	0	531 127 080	3 231	17	164 400
Объект 2	1 985 358 600	0	1 985 358 600	973	26	2 040 000
Объект 3	979 000 000	0	979 000 000	2 712	19	361 000
Объект 4	667 500 000	0	667 500 000	3 814	6	175 000
Объект 5	1 071 192 430	0	1 071 192 430	1 058	36	1 012 000
Объект 6	961 200 000	10	1 057 320 000	1 447	9	730 687
Объект 7	621 415 800	0	621 415 800	1 445	38	430 000
Объект 8	17 800 000	0	17 800 000	1 035	55	17 200
Объект 9	427 200 000	0	427 200 000	548	23	780 000
Объект 10	222 500 000	0	222 500 000	4 450	14	50 000
Объект 11	311 500 000	0	311 500 000	4 609	14	67 590
Объект 12	1 286 050 000	0	1 286 050 000	4 450	14	289 002
Объект 13	102 350 000	0	102 350 000	4 450	9	23 000
Объект 14	249 200 000	0	249 200 000	4 984	6,5	50 000
Объект 15	133 500 000	0	133 500 000	3 904	15	34 200
Объект 16	52 510 000	0	52 510 000	6 213	10	8 451

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния⁴ основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

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

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,69
Площадь	-0,66

Источник: 1. Анализ Оценка.

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

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,69);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,66).

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

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

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

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель

⁴ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

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

ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 53.

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

Таблица 53.

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

Объект-аналог	Характеристика объекта			
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 1	17	164 400	12,0101	3 231
Объект 2	26	2 040 000	14,5285	973
Объект 3	19	361 000	12,7966	2 712
Объект 4	6	175 000	12,0725	3 814
Объект 5	36	1 012 000	13,8274	1 058
Объект 6	9	730 687	13,5017	1 447
Объект 7	38	430 000	12,9715	1 445
Объект 8	55	17 200	9,7527	1 035
Объект 9	23	780 000	13,5670	548
Объект 10	14	50 000	10,8198	4 450
Объект 11	14	67 590	11,1212	4 609
Объект 12	14	289 002	12,5742	4 450
Объект 13	9	23 000	10,0432	4 450
Объект 14	6,5	50 000	10,8198	4 984
Объект 15	15	34 200	10,4400	3 904
Объект 16	10	8 451	9,0420	6 213

Источник: 1. Анализ Оценка.

На основе представленного выше массива данных была сформирована модель 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. 9.

The screenshot shows the 'Summary Statistics' and 'ANOVA' sections of the Excel regression analysis tool. The data is as follows:

Регрессионная статистика					
Коэффициент R	0,814790572				
R-квадрат	0,663941791				
Нормированный R-квадрат	0,811740529				
Стандартная ошибка	770,9450980				
Наблюдения	16				

Дисперсионный анализ					
	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	2	39537580,79	19768790,39	33,33865306	7,82005E-06
Остаток	13	7709602,948	592969,4598		
Итого	15	47246183,44			

Коэффициенты регрессии для уравнения					
	Коэффициент	Стандартная ошибка	t-Статистика	Вероятность P	Вероятность P (двухсторонняя)
У-пересечение	12451,80593	1464,322321	8,503458672	1,13825E-06	9,98832963E-07
Переменная X 1	-78,75933941	14,2887596	-5,515304802	0,000155426	0,000310852
Переменная X 2	-660,2420211	123,7846347	-5,333365398	0,000125826	0,000251652

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

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,83). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = 12451,8056 \cdot 3^{-R} - 78,7599394 \cdot 1^R - 660,242021 \cdot 1^R \cdot \ln(S_{об.}),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

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

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

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Логарифм площади, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0040302:6098	7	26 003 +/- 56	26 003,0	10,16596719	5 188
2	50:15:0040302:6099	7	22 753 +/- 53	22 753,0	10,03245228	5 277
3	50:15:0040302:6110	7	34 734 +/- 65	34 734,0	10,45547431	4 997
4	50:15:0040302:6111	7	41 793 +/- 72	41 793,0	10,64048414	4 875
5	50:15:0040302:6109	7	6 363 +/- 28	6 363,0	8,758255243	6 118
6	50:15:0040302:6107	7	5 009 +/- 25	5 009,0	8,518991573	6 276
7	50:15:0040302:6106	7	7 162 +/- 30	7 162,0	8,876544551	6 040
8	50:15:0040302:6104	7	1 516 +/- 14	1 516,0	7,323830566	7 065
9	50:15:0040302:6102	7	37 481 +/- 318	37 481,0	10,53158942	4 947

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 55.

Таблица 55.

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

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003 +/- 56	5 188	134 904 000
2	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	5 277	120 068 000
3	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	4 997	173 566 000
4	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	4 875	203 741 000
5	50:15:0040302:6109	6 363 +/- 28	6 118	38 929 000
6	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	6 276	31 436 000
7	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	6 040	43 258 000
8	50:15:0040302:6104	1 516 +/- 14	7 065	10 711 000
9	50:15:0040302:6102	37 481 +/- 318	4 947	185 419 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение ставки дисконтирования.

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

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

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

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

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

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

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

где:

R_f – безрисковая ставка;

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

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

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

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

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

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

Определение безрисковой ставки.

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

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

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2021 г. (период с 04.01.2021 по 30.12.2021 г. – за последний год относительно месяца оценки, на основе последней официально опубликованной информации), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	5,98
0,5	6	6,09
0,75	9	6,2
1	12	6,29
2	24	6,58
3	36	6,79
5	60	7,04
7	84	7,2
10	120	7,34
15	180	7,48
20	240	7,56
30	360	7,65

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

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком

погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка.

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 0,25 до 0,5 года (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков).

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

$$R_{ГКО-ФЗ} = 0,44 * T + 5,87 ,$$

где:

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

Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя составит (оставшийся срок аренды 0,25 года), округленно:

$$R_{ГКО-ФЗ} = 0,44 * 0,33 + 5,87 = 5,98\%$$

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

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

- «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html);
- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» (ссылка на источник информации - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_period_do_2036_goda.html).

Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^n (I_{cp.god})^{1/n} ,$$

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

$I_{cp.god}$ - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 57.

Таблица 57.

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

№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
1	2022	104,0	1,04
2	2023	104,0	1,04
3	2024	104,0	1,04
4	2025	104,0	1,04
5	2026	104,0	1,04
6	2027	104,0	1,04
7	2028	104,0	1,04
8	2029	104,0	1,04
9	2030	104,0	1,04
Среднее значение выборки			1,04

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Среднее значение годовой инфляции в РФ за период 2022-2030 г.г. составляет 4%.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

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

где:

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

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

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемых земельных участков составит:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + 5,98/100}{1 + 4/100} - 1 = 0,019, \text{ что соответствует } 1,9\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 1,9%.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

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

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

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

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

Расчет премии за риск представлен в табл. 58.

Таблица 58.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный								1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный		1								
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный		1								
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные	динамичный		1								

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
права на определенный земельный участок											
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	1	2	0	1	0	0	1	0	0
Взвешенный итог		9	2	6	0	5	0	0	8	0	0
Сумма							30				
Количество факторов							14				
Средневзвешенное значение балла							2,14				
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)							2,14				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

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

Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв} = \frac{R * n}{12}$$

где:

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

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12- общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» составляет в среднем 6 мес. для населенных пунктов группы А (Москвы и городов-спутников):

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены на рис. 10.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2021 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов для рекреации и строительства жилых и общественных зданий (стронной)	2	3	5	3	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования и также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства для садоводства	2	12	7	6	8	3
3	Земельные участки категории промывленности, транспорта, связи и иного специального назначения и также участки земель населенных пунктов (подземный рынок для (за период) производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры)	4	17	9	7	10	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, экспозиции и возможности подтопления) с/х назначения (земли для дачного строительства и для садоводства)	7	31	14	12	15	18

Примечания:
 1. Сроки продажи определяются по срокам на продажу объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
 2. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (профессиональные риэлтеры, с регулярной рекламой объектов продажи в своем массовом рекламном СМР).
 3. При длительном аргументированном и обоснованном андерприваловом сроке сделки срок ликвидности может быть согласован клиентом и продавцом.
 - нижняя граница - восстановленный рыночный объект, расположенный на чистой территории территории с развитой инфраструктурой, объектами инженерной и дорожной инфраструктурой.
 - верхняя граница выбора - объекты небольшой площади и худшей ликвидности (за исключением: неосвоенности и качества инженерной и дорожной инфраструктурой).

Класс:			
<input type="radio"/> (АП) <input checked="" type="radio"/> Для размещения многоквартирных жилых домов малой/большой этажности <input type="radio"/> Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) <input type="radio"/> Садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ)/дачное некоммерческое партнерство (ДНП). Внутри поселков			
Московская область. Земли под жилищное строительство. Для размещения многоквартирных жилых домов малой/большой этажности. Типовой сроки экспозиции, I 2021, дней			
		Для размещения многоквартирных жилых домов малой/большой этажности	
		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областные центры, столицы республик, города федерального значения
Вид права - долгосрочная аренда	Среднее	270	240
Вид права - собственность	Среднее	240	200

Рис. 11. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2021 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет от 4 до 8 мес. (среднее значение 6 мес.)

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объектов равного 6 мес., для оцениваемых земельных участков, составит:

$$r_{ликв} = \frac{1,9\% * 6}{12} = 0,95\%$$

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

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

где:

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

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

$$П_{ликв} = \left(\frac{0,95 / 100}{1 - 0,95 / 100} \right) * 100 = 0,96\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

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

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды, что ведет к уменьшению (потери) дохода от сдачи объектов в аренду. Соответственно, чем больше площадь объекта, то больший вклад он вносит в общий денежный поток от сдачи объектов в аренду. Значение данного риска определялось экспертно, в зависимости от площади объектов (чем меньше площадь, тем меньше риски).

Результаты расчета премии за инвестиционный менеджмент для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета премии за инвестиционный менеджмент

Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Значение премии за инвестиционный менеджмент, %
50:15:0040302:6098	26 003,0	2,3
50:15:0040302:6099	22 753,0	2,1
50:15:0040302:6110	34 734,0	2,6
50:15:0040302:6111	41 793,0	2,9
50:15:0040302:6109	6 363,0	1
50:15:0040302:6107	5 009,0	1
50:15:0040302:6106	7 162,0	1
50:15:0040302:6104	1 516,0	1
50:15:0040302:6102	37 481,0	2,7

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Кадастровый номер объекта	Безрисковая ставка, %	Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости, %	Премия за низкую ликвидность, %	Премия за инвестиционный менеджмент, %	Годовая ставка дисконтирования, %	Ежемесячная ставка дисконтирования, %
50:15:0040302:6098	1,9	2,14	0,96	2,3	7,30	0,5889
50:15:0040302:6099	1,9	2,14	0,96	2,1	7,10	0,5732
50:15:0040302:6110	1,9	2,14	0,96	2,6	7,60	0,6123
50:15:0040302:6111	1,9	2,14	0,96	2,9	7,90	0,6356
50:15:0040302:6109	1,9	2,14	0,96	1	6,00	0,4868
50:15:0040302:6107	1,9	2,14	0,96	1	6,00	0,4868
50:15:0040302:6106	1,9	2,14	0,96	1	6,00	0,4868
50:15:0040302:6104	1,9	2,14	0,96	1	6,00	0,4868
50:15:0040302:6102	1,9	2,14	0,96	2,7	7,70	0,6201

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее базовая расчетная зависимость для расчета стоимости объекта (объектов) оценки имеет следующий вид:

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

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$ может быть

представлена зависимостью вида $\frac{1-(1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3y} = (A - OP) * \frac{1-(1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3y}}{(1+r)^T},$$

где:

A - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3V} - стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договоров аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1+r)^T},$$

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельных участков, мес.

Результаты расчета значения дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды, представлено в табл. 61.

Таблица 61.

Результаты расчета значения дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды

Кадастровый номер объекта	Ежемесячная ставка дисконтирования, %	Оставшийся срок аренды земельных участков, мес.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды
50:15:0040302:6098	0,5889	3	0,9825
50:15:0040302:6099	0,5732	3	0,983
50:15:0040302:6110	0,6123	3	0,9819
50:15:0040302:6111	0,6356	3	0,9812
50:15:0040302:6109	0,4868	3	0,9855
50:15:0040302:6107	0,4868	3	0,9855
50:15:0040302:6106	0,4868	3	0,9855
50:15:0040302:6104	0,4868	3	0,9855
50:15:0040302:6102	0,6201	3	0,9816

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Результаты расчета значение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода

Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:15:0040302:6098	134 904 000	0	3	0,5889	0	0,9825	132 543 180	132 543 180	132 500 000
50:15:0040302:6099	120 068 000	0	3	0,5732	0	0,983	118 026 844	118 026 844	118 000 000
50:15:0040302:6110	173 566 000	0	3	0,6123	0	0,9819	170 424 455	170 424 455	170 400 000
50:15:0040302:6111	203 741 000	0	3	0,6356	0	0,9812	199 910 669	199 910 669	199 900 000
50:15:0040302:6109	38 929 000	0	3	0,4868	0	0,9855	38 364 530	38 364 530	38 400 000
50:15:0040302:6107	31 436 000	0	3	0,4868	0	0,9855	30 980 178	30 980 178	31 000 000
50:15:0040302:6106	43 258 000	0	3	0,4868	0	0,9855	42 630 759	42 630 759	42 600 000
50:15:0040302:6104	10 711 000	0	3	0,4868	0	0,9855	10 555 691	10 555 691	10 600 000
50:15:0040302:6102	185 419 000	0	3	0,6201	0	0,9816	182 007 290	182 007 290	182 000 000
Итого									925 400 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

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

925 400 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003 +/- 56	132 500 000
2	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	118 000 000
3	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	170 400 000
4	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	199 900 000
5	50:15:0040302:6109	6 363 +/- 28	38 400 000
6	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	31 000 000
7	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	42 600 000
8	50:15:0040302:6104	1 516 +/- 14	10 600 000
9	50:15:0040302:6102	37 481 +/- 318	182 000 000

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

925 400 000

(Девятьсот двадцать пять миллионов четыреста тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003 +/- 56	132 500 000
2	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	118 000 000
3	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	170 400 000
4	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	199 900 000
5	50:15:0040302:6109	6 363 +/- 28	38 400 000
6	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	31 000 000
7	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	42 600 000
8	50:15:0040302:6104	1 516 +/- 14	10 600 000
9	50:15:0040302:6102	37 481 +/- 318	182 000 000

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

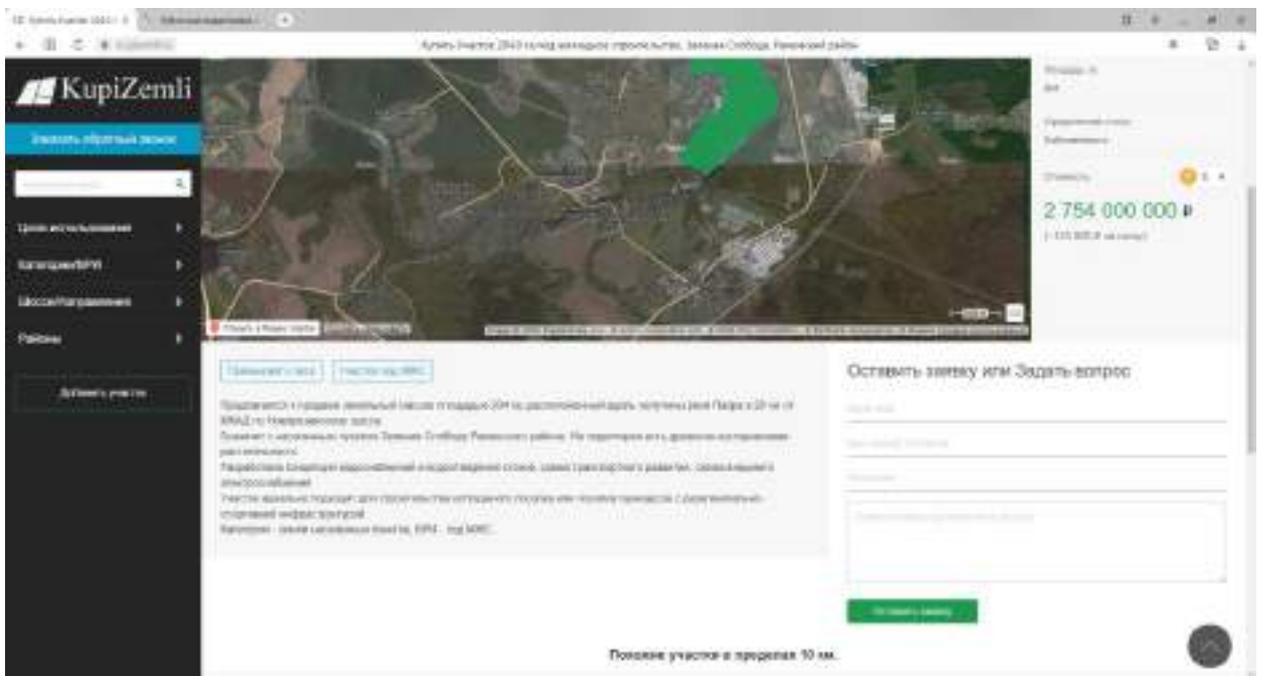
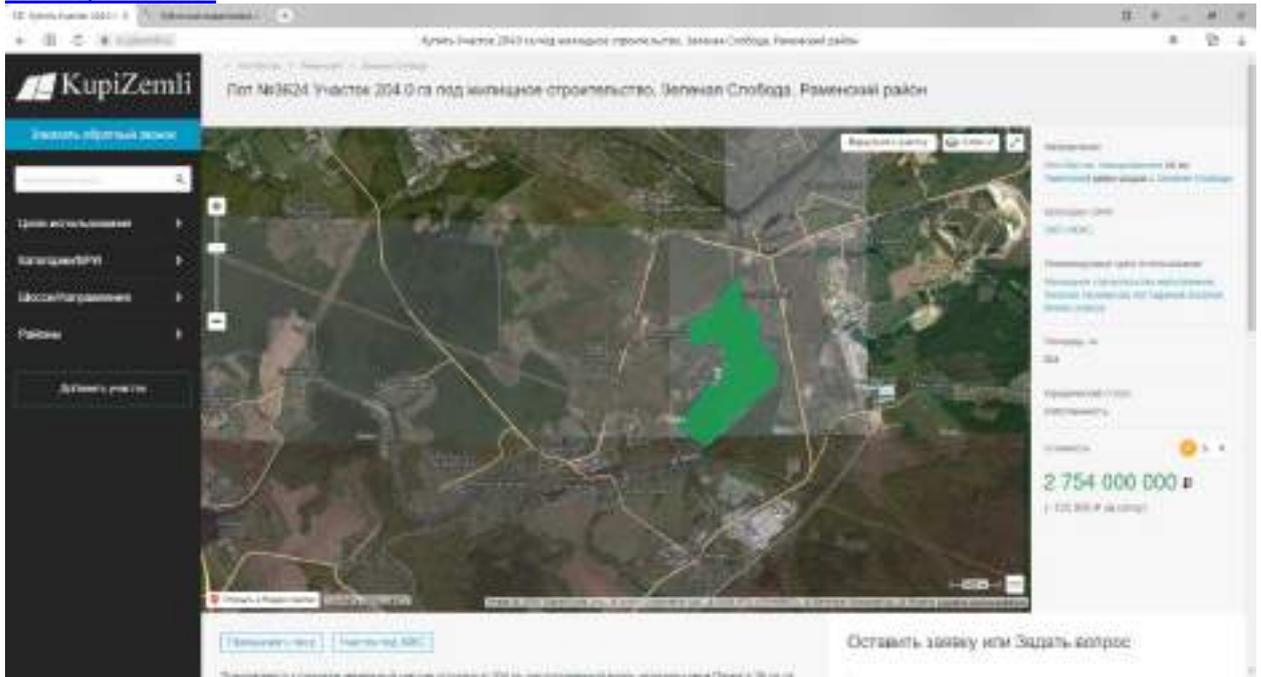
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

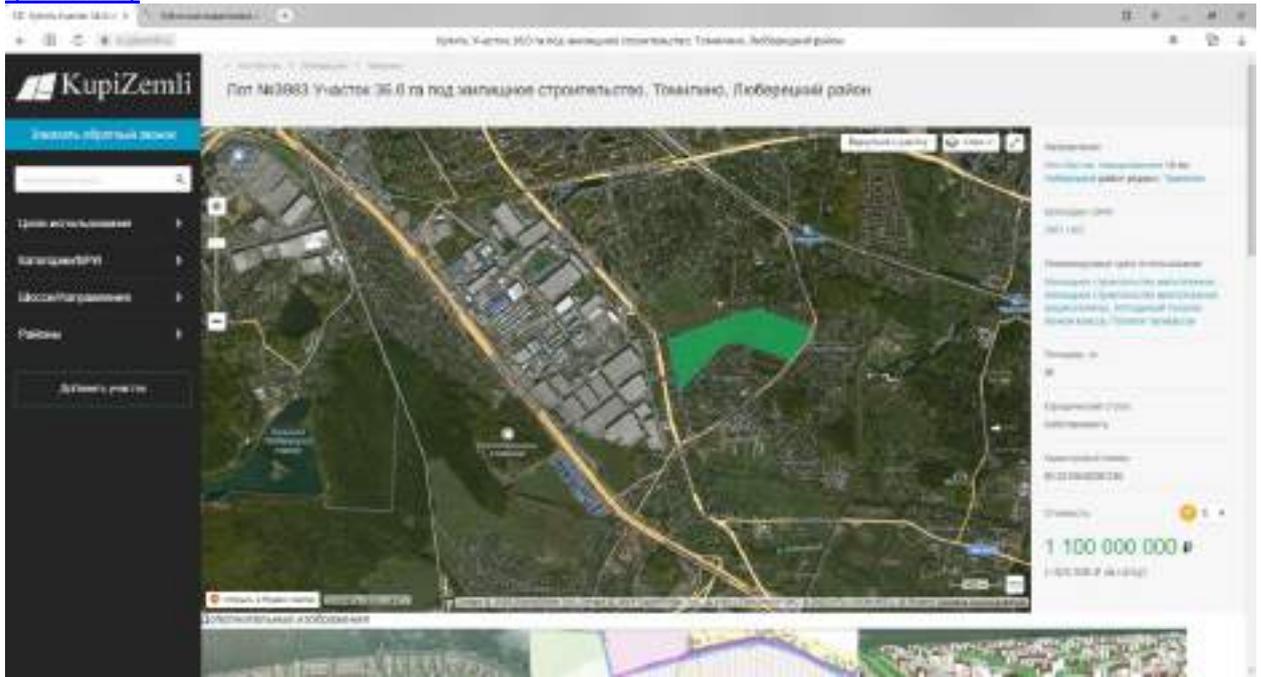
1. <https://www.greenga.ru/zemelnye-uchastki/shelkovskoe-shosse/zemelnyj-uchastok-1644-ga-gp-shelkovo-shelkovskoe-shosse-17-km-ot-mkad/>

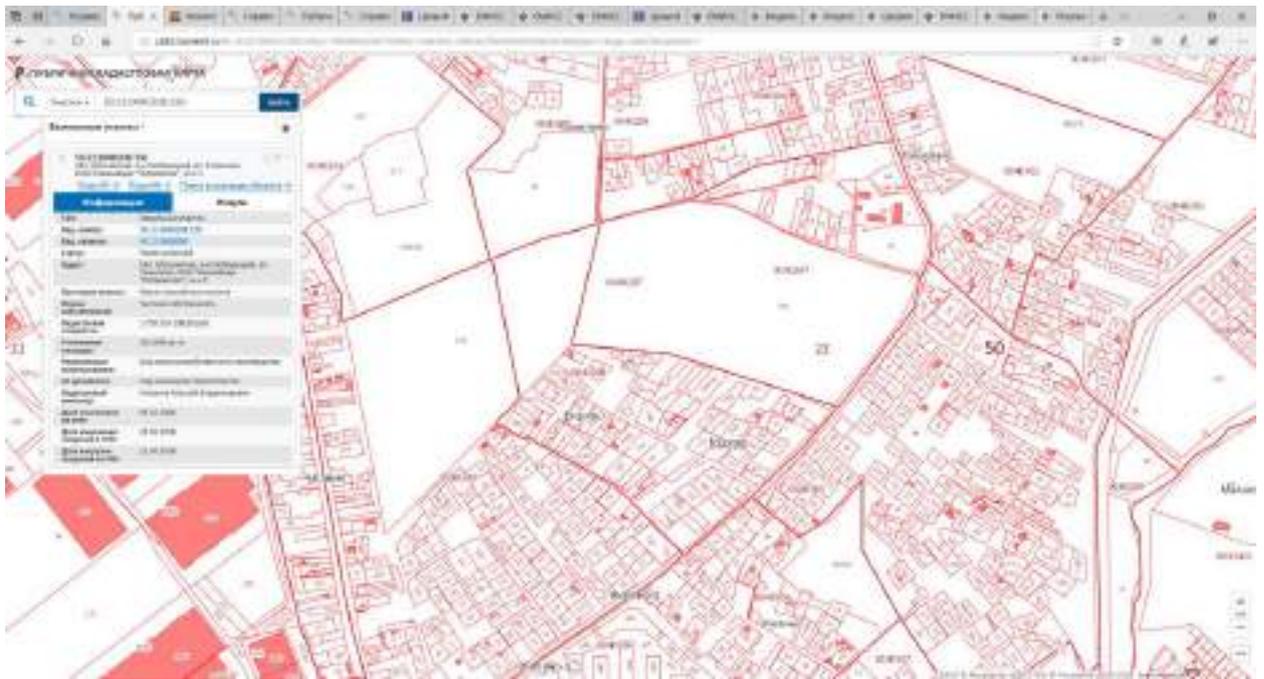


2. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-2040-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zelenaya-sloboda>

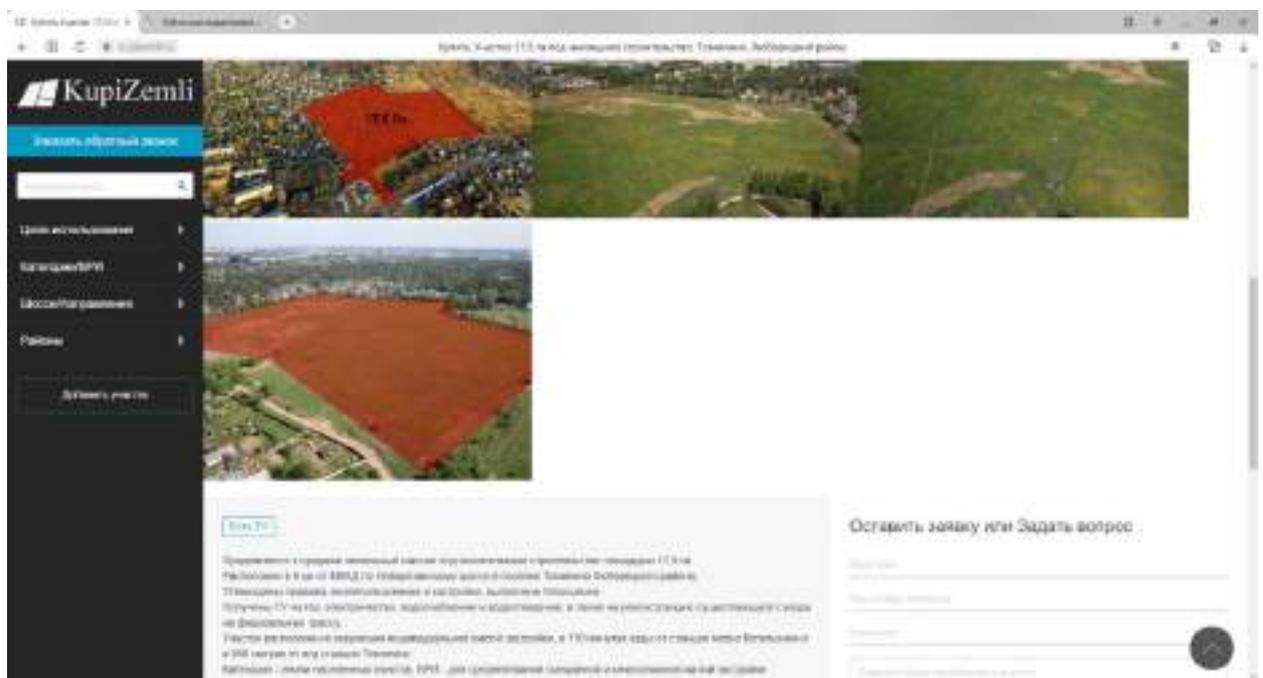
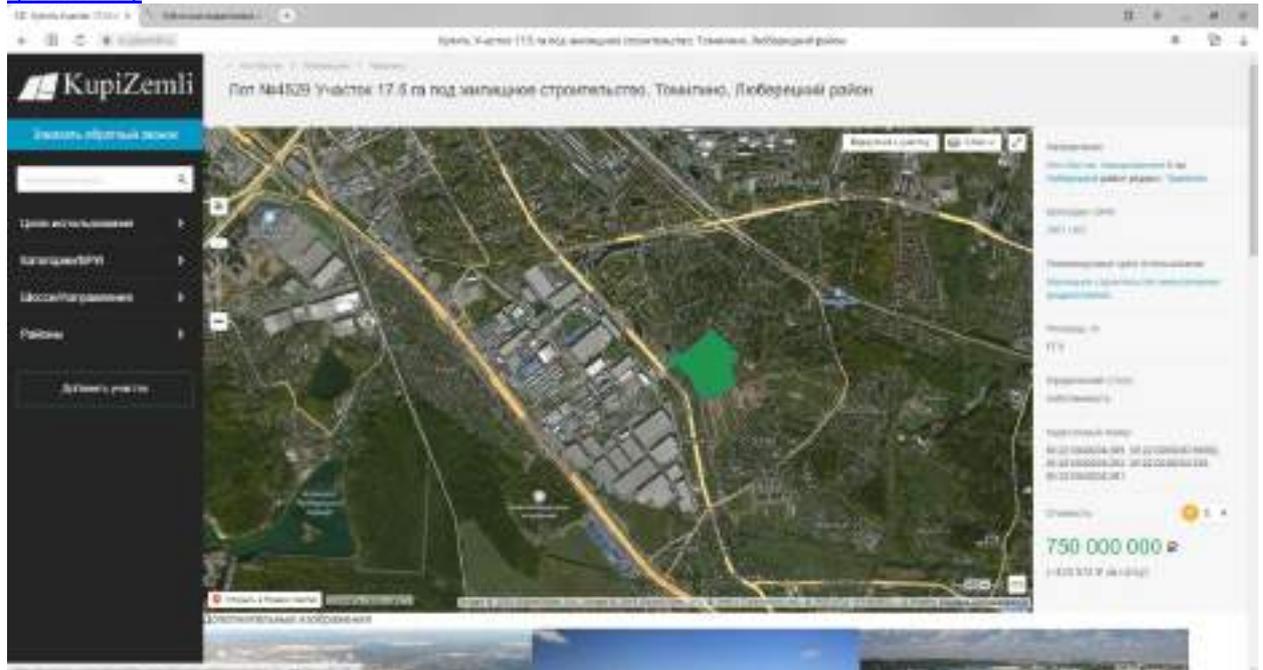


3. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-360-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy>

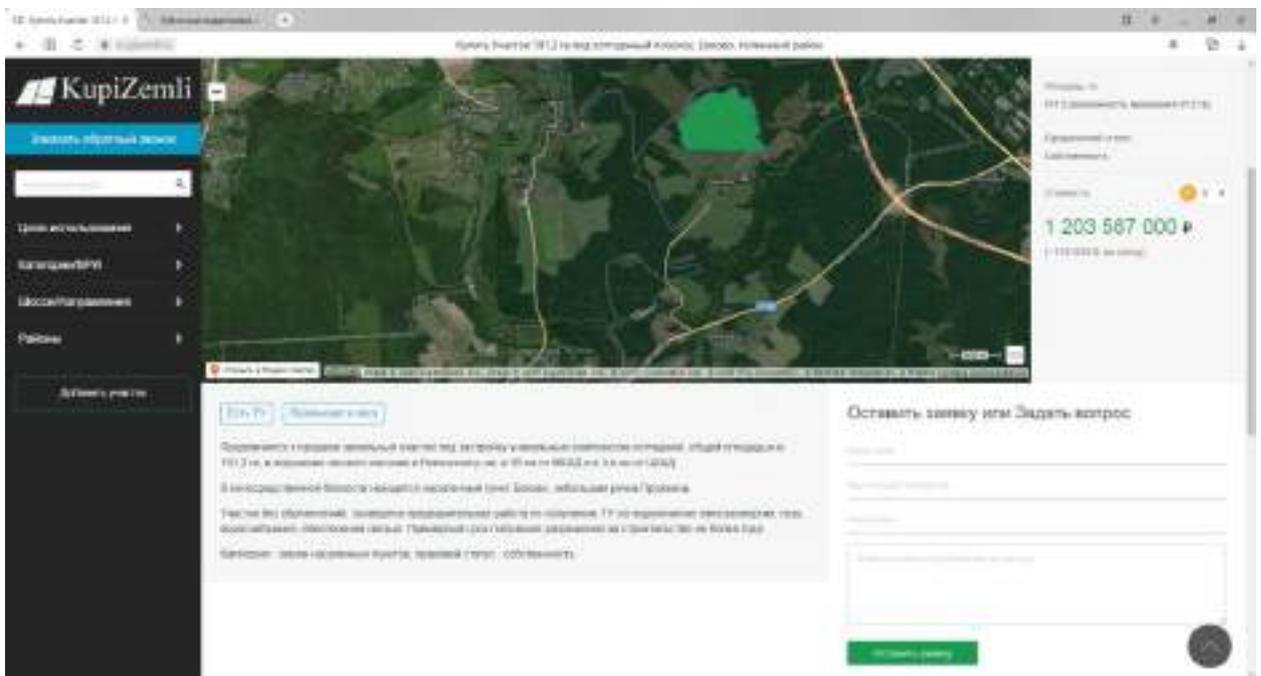
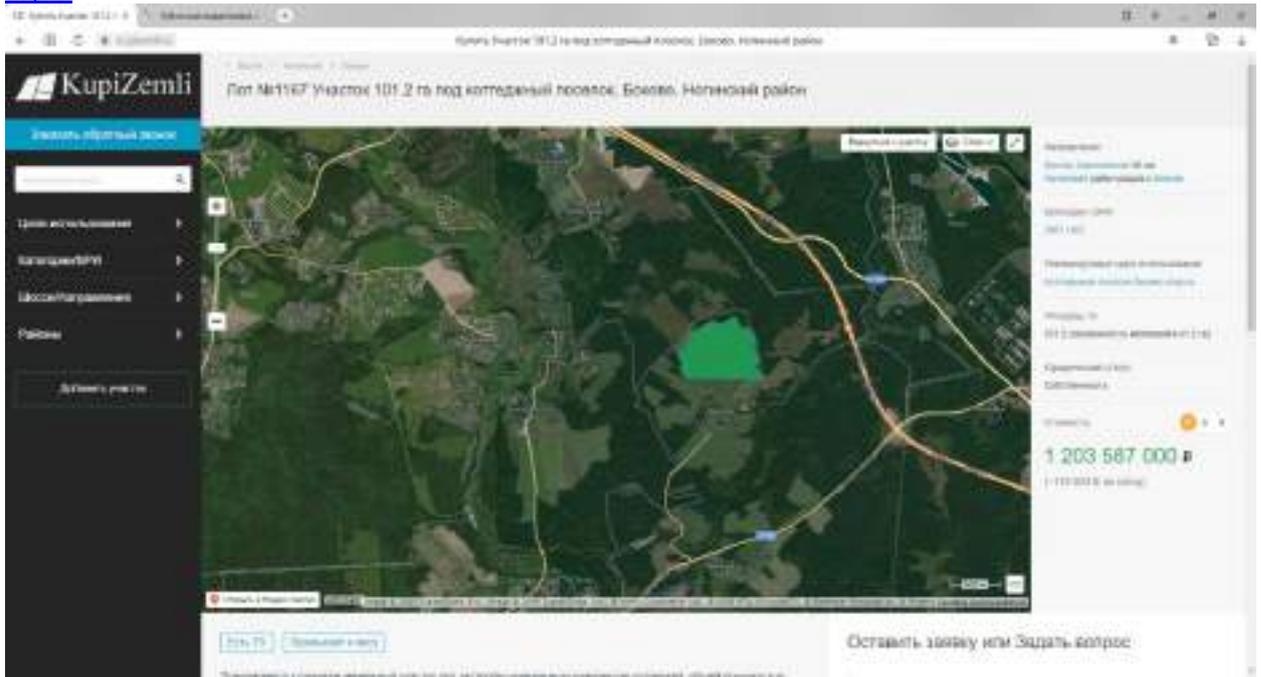




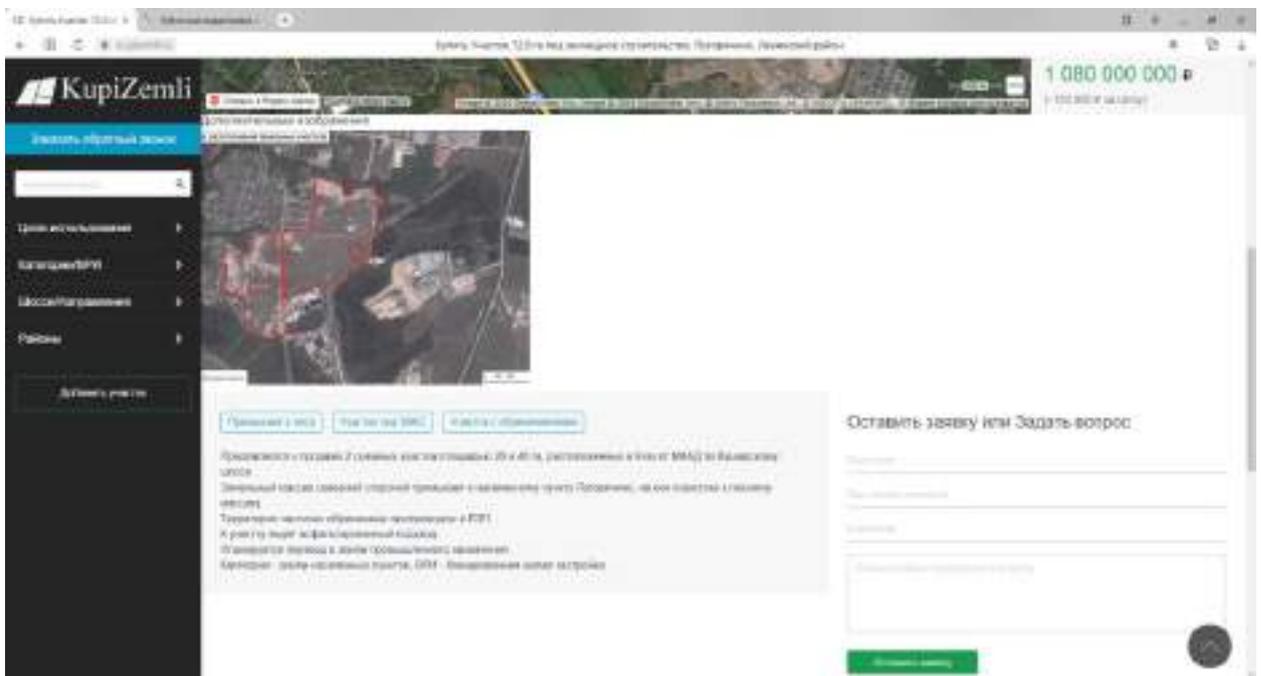
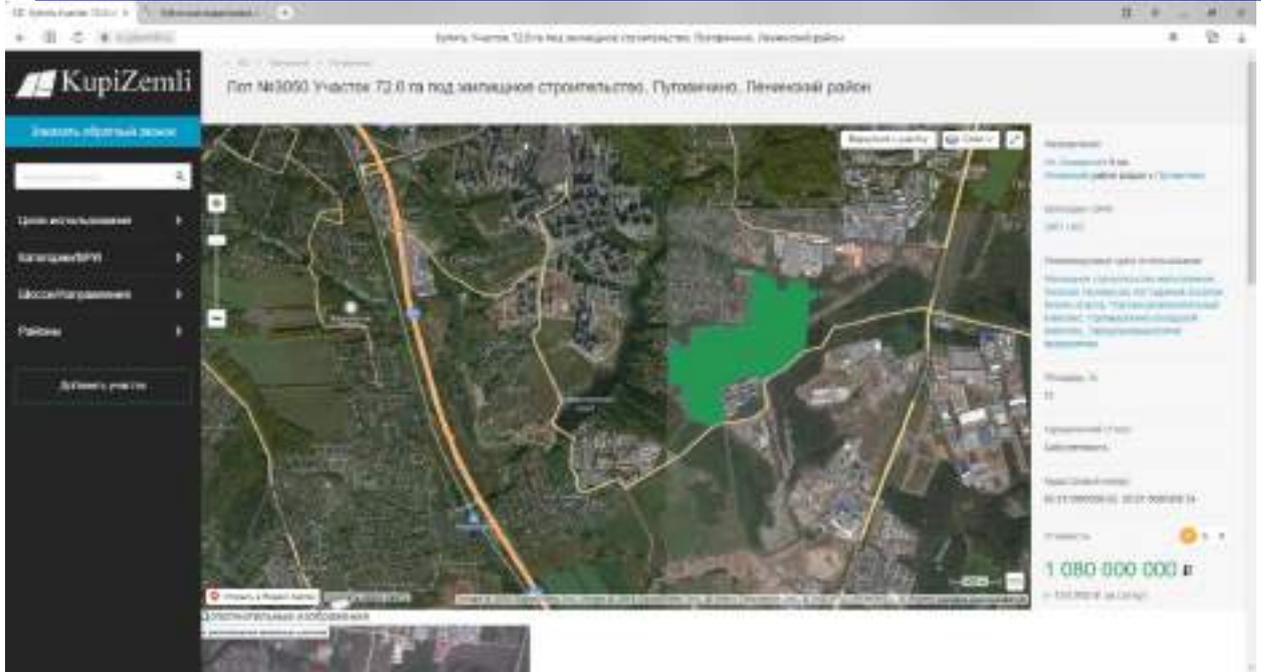
4. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-175-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy>



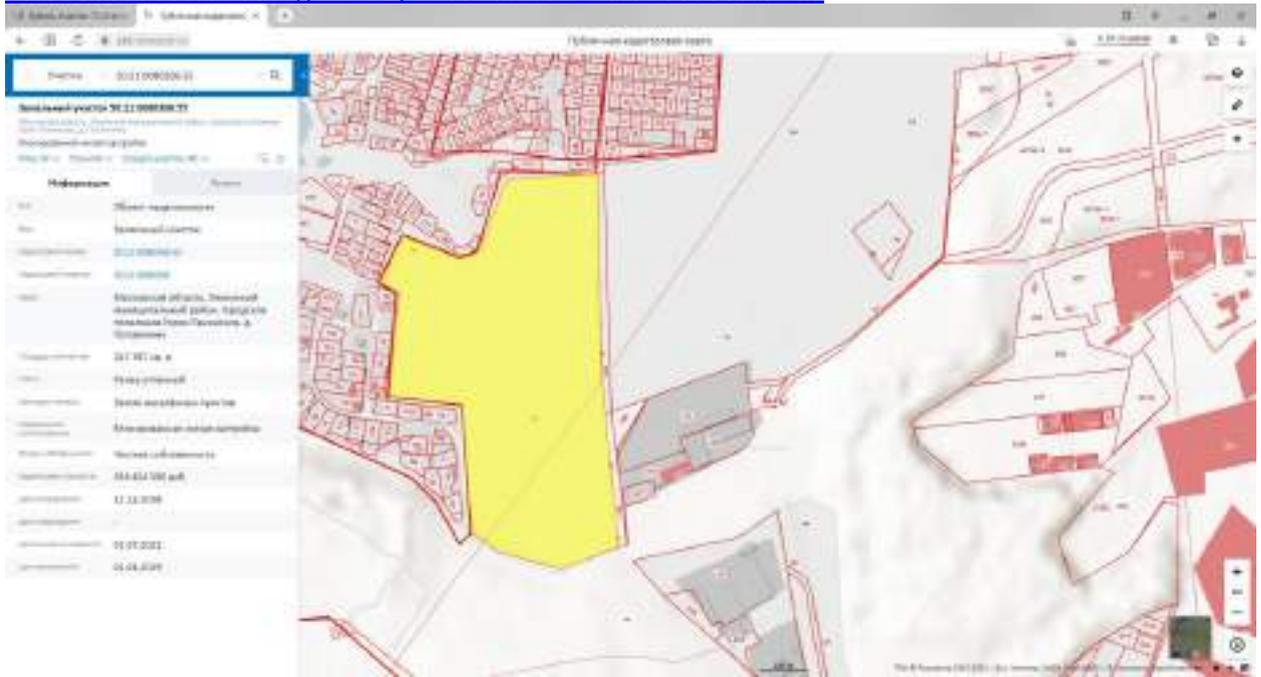
5. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1012-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-nolenskiy-rayon>



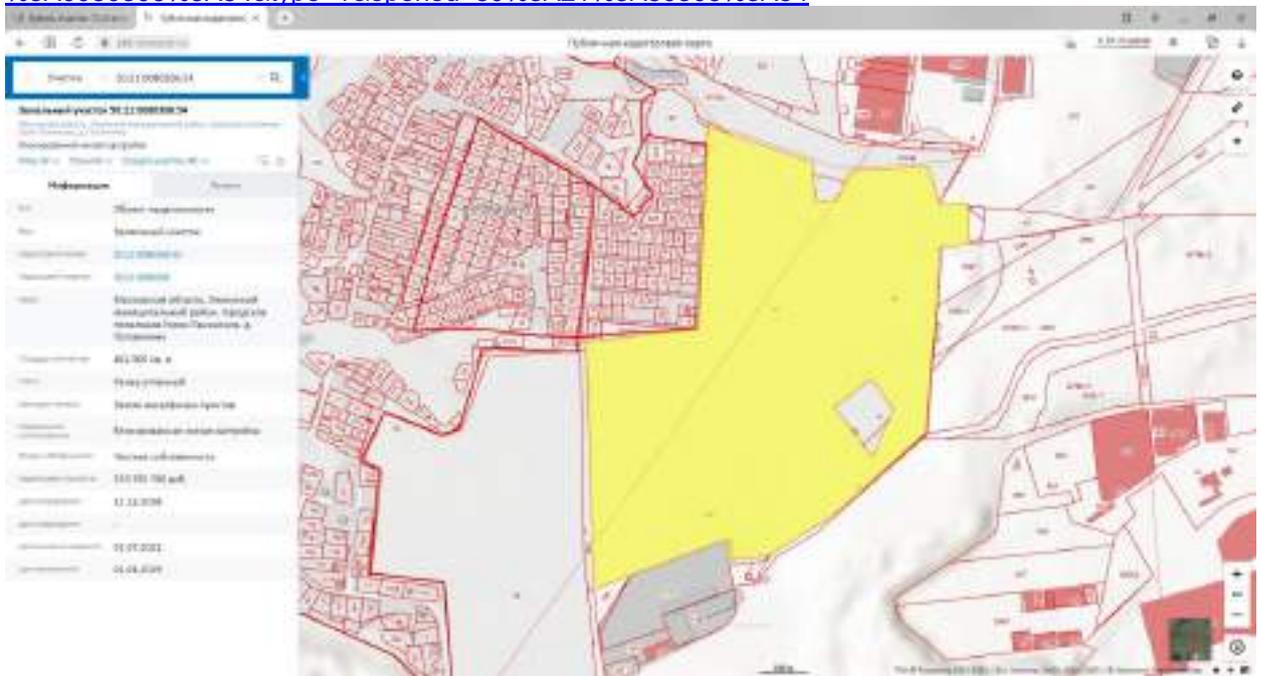
6. <https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-720-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pugovichino-leninskiy>



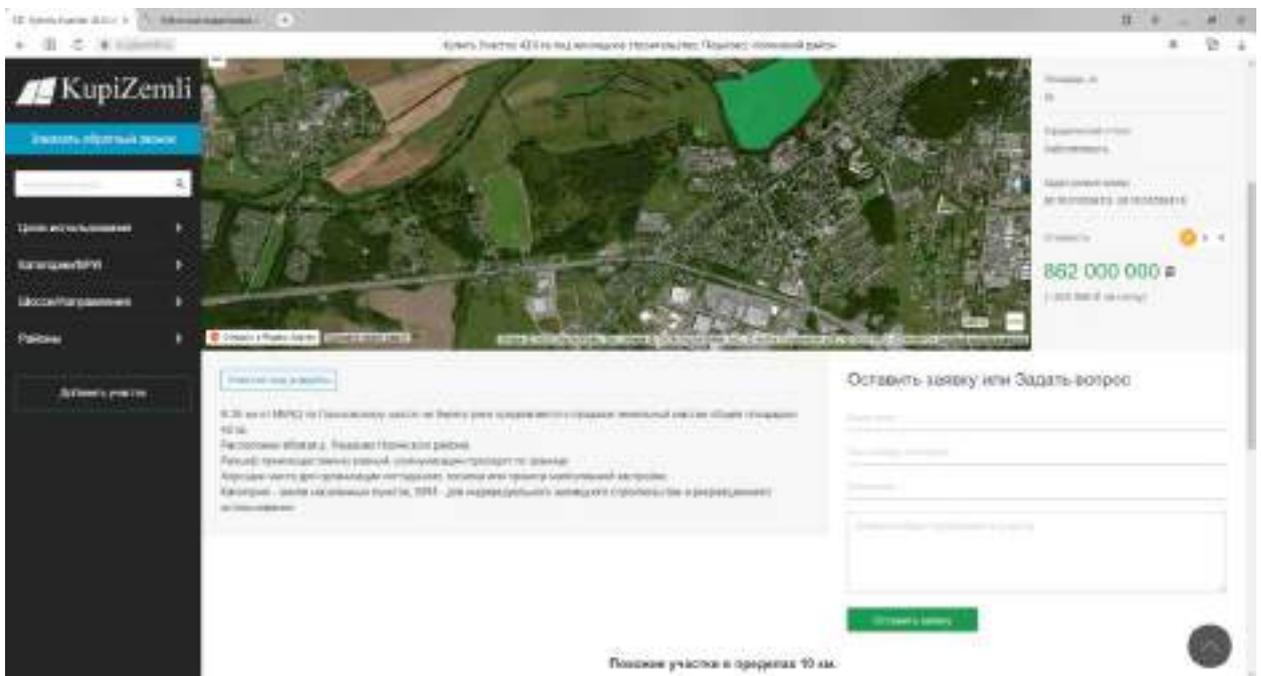
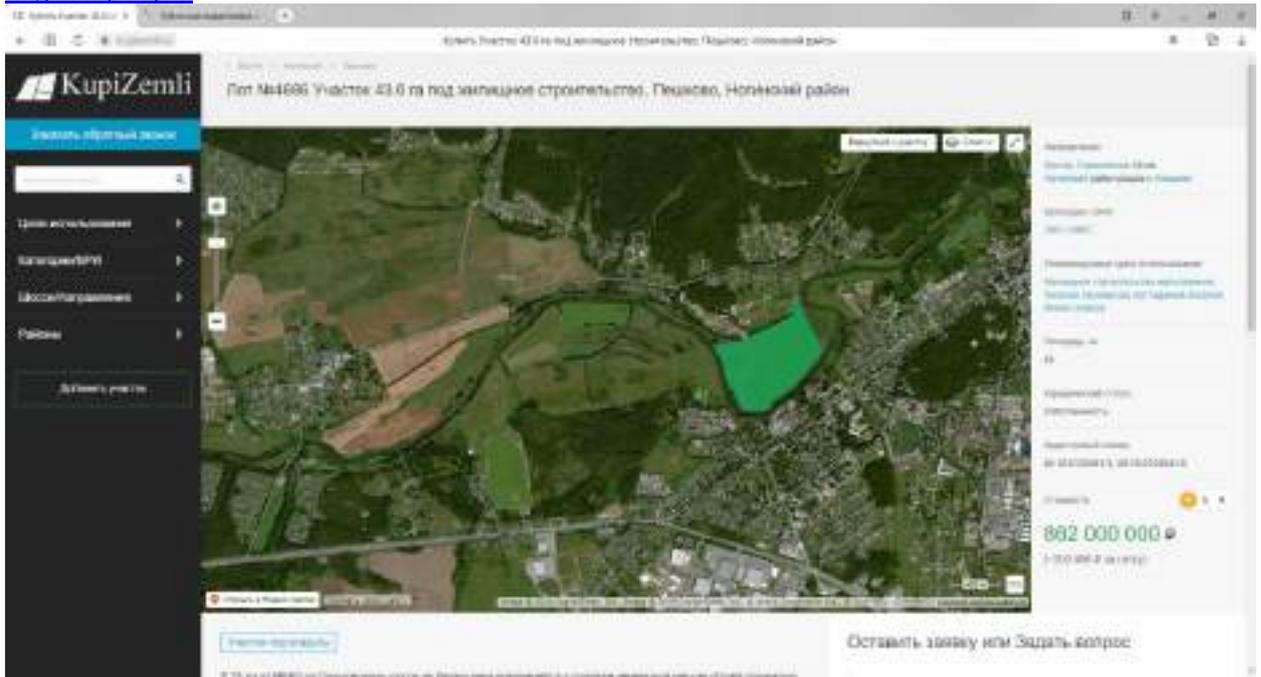
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.527350123991795,37.73683748064282/16/@5w3tqxc7?text=50%3A21%3A0080306%3A55&type=1&opened=50%3A21%3A80306%3A55>



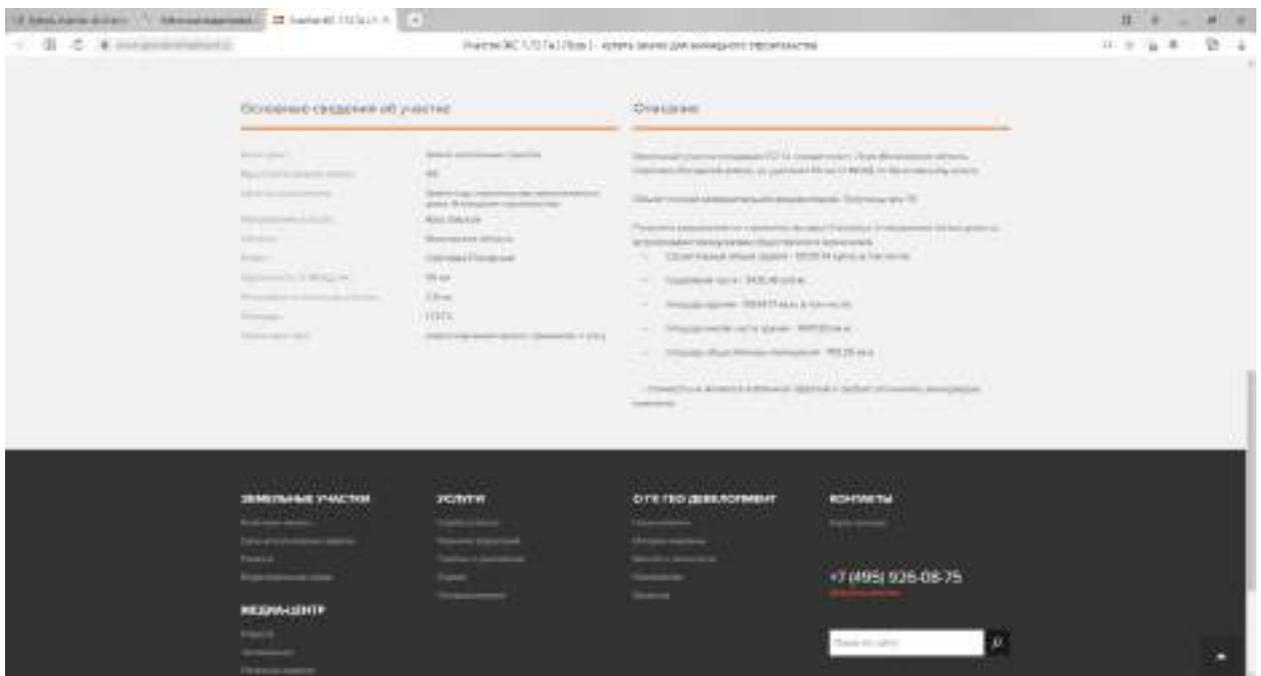
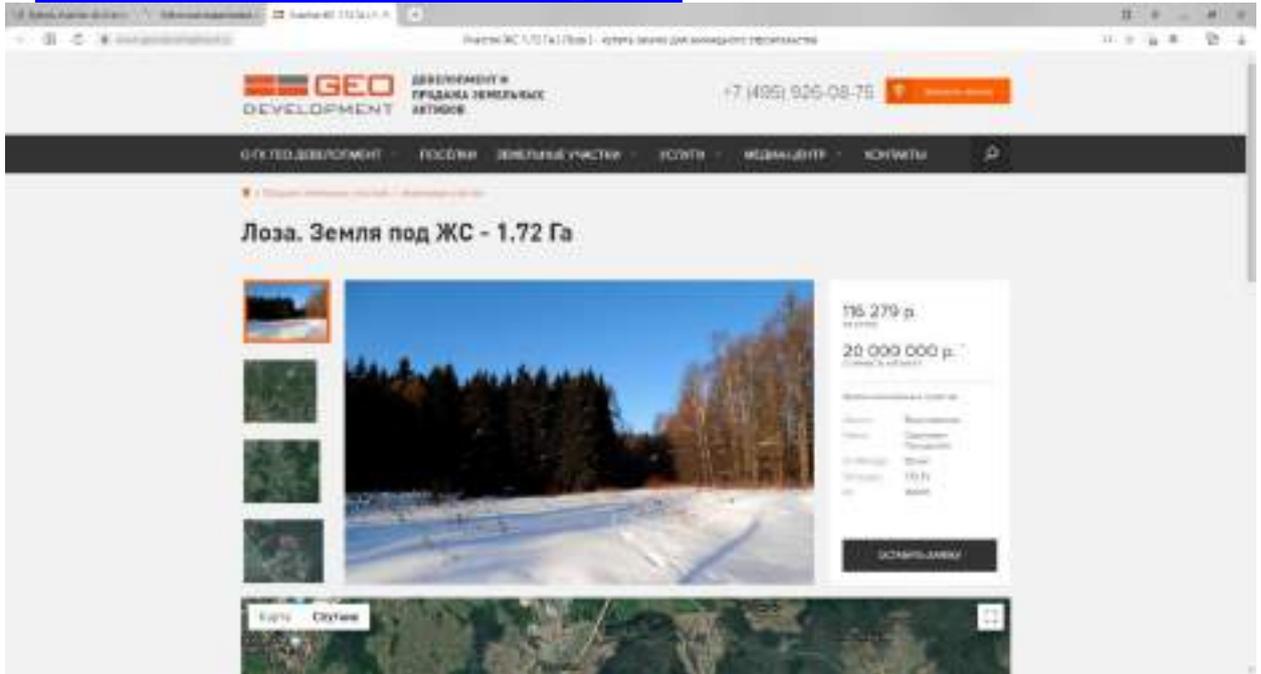
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.53092409570405,37.74657916608629/16/@5w3tqxc7?text=50%3A21%3A0080306%3A54&type=1&opened=50%3A21%3A80306%3A54>



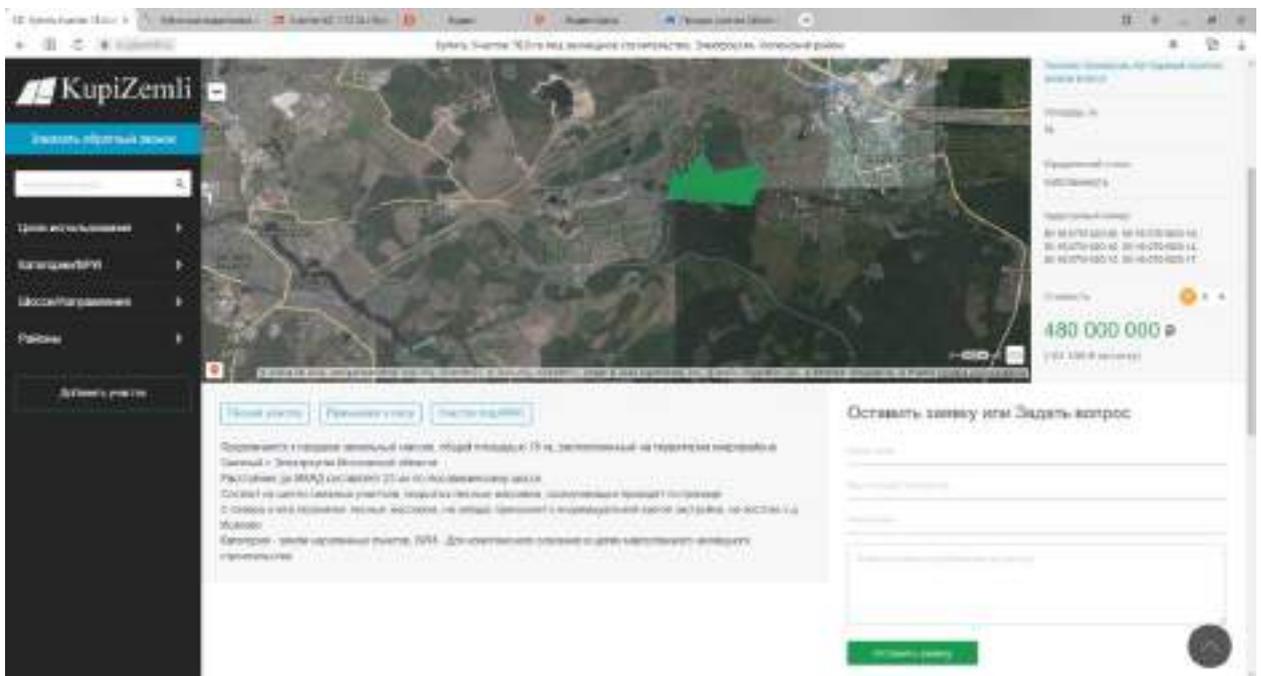
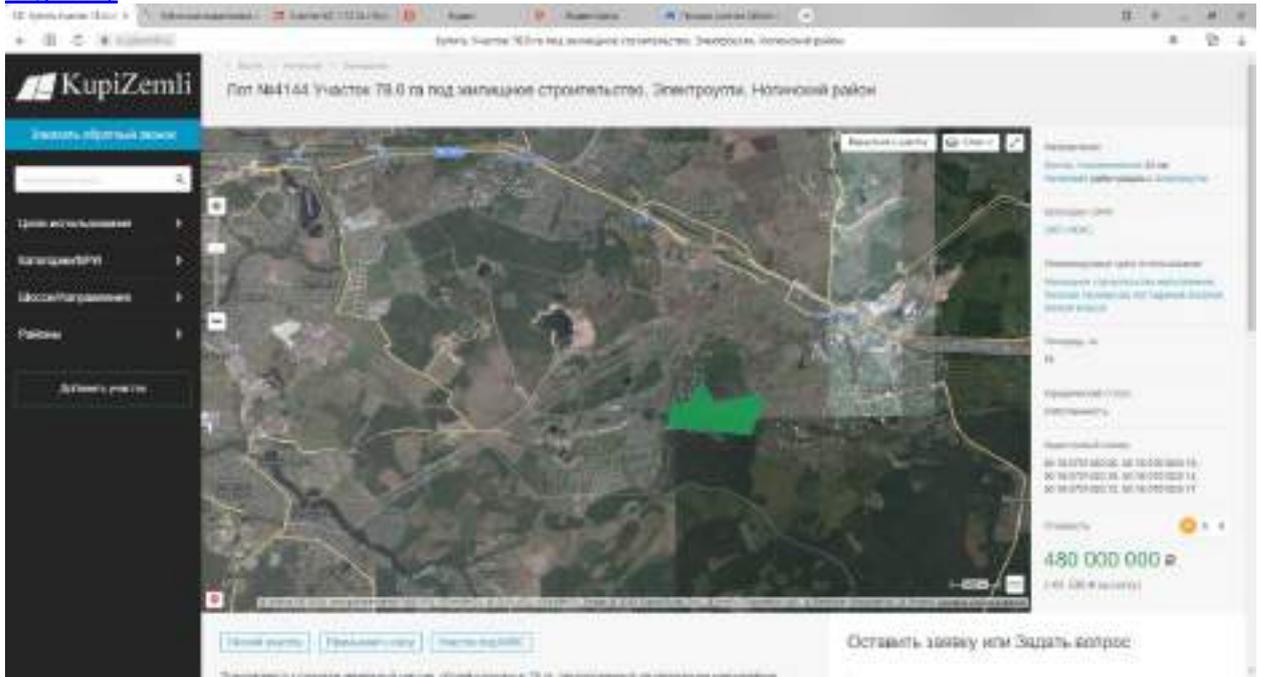
7. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-430-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-peshkovo-noginskiy-rayon>



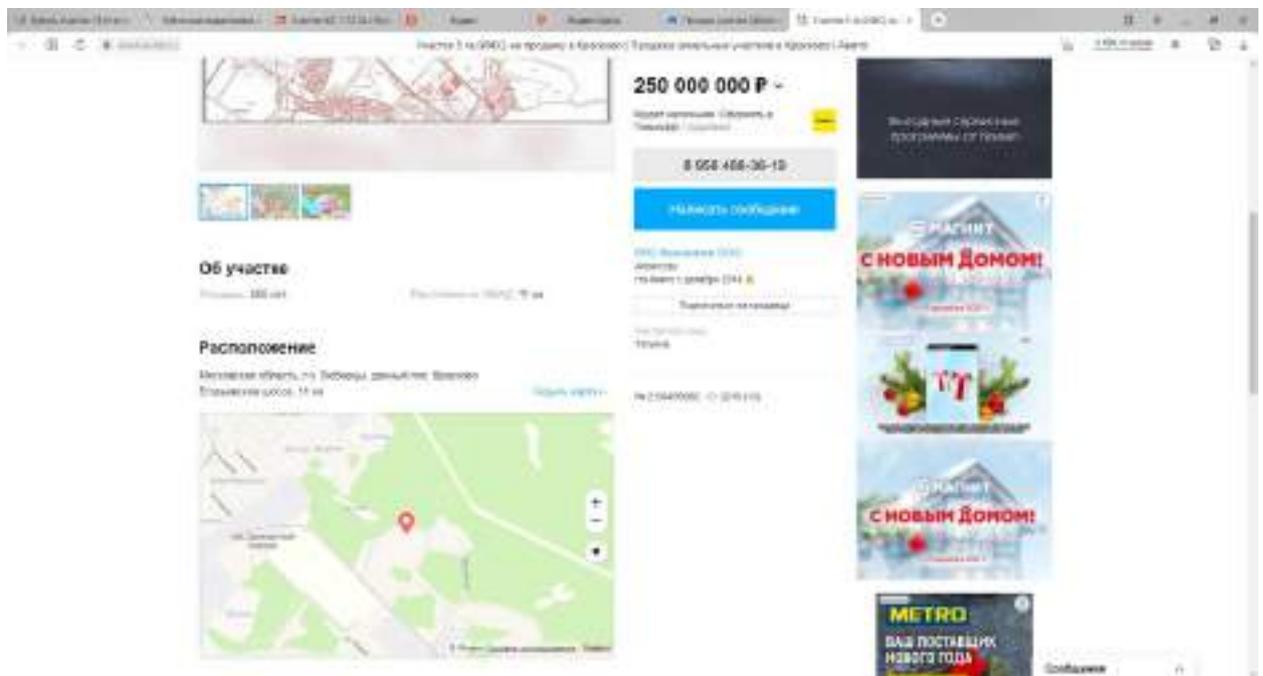
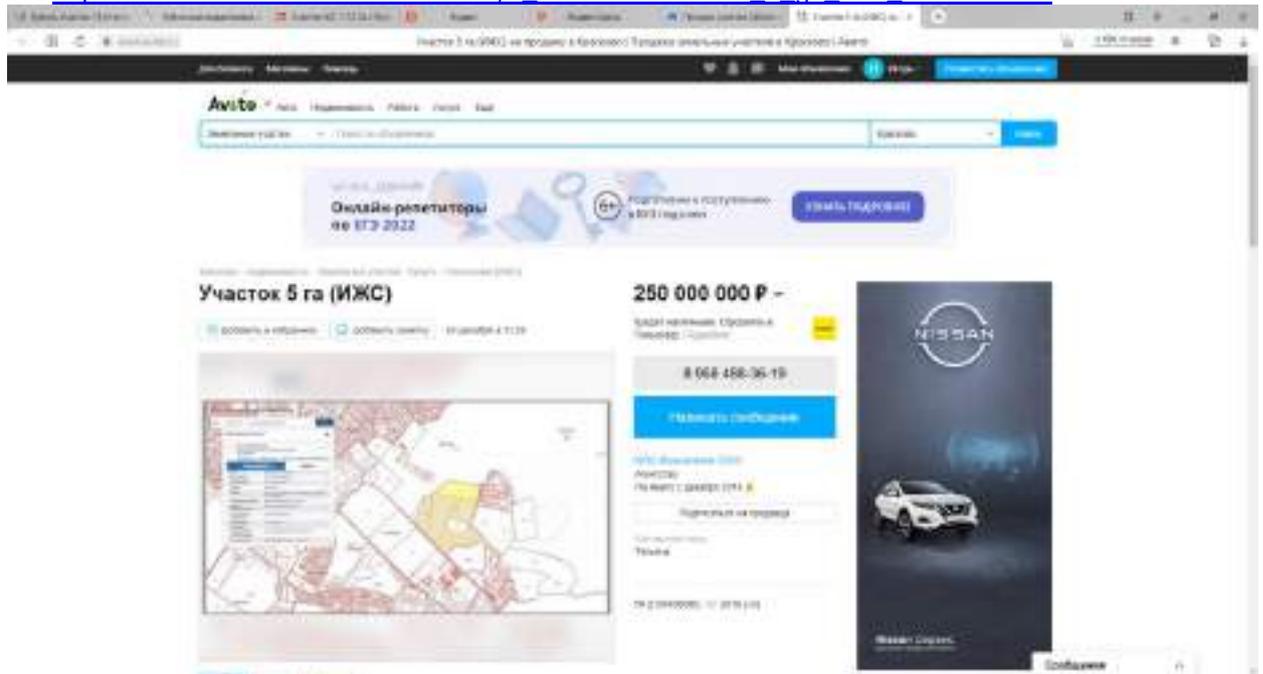
8. https://www.geodevelopment.ru/catalog/Loza_166311/



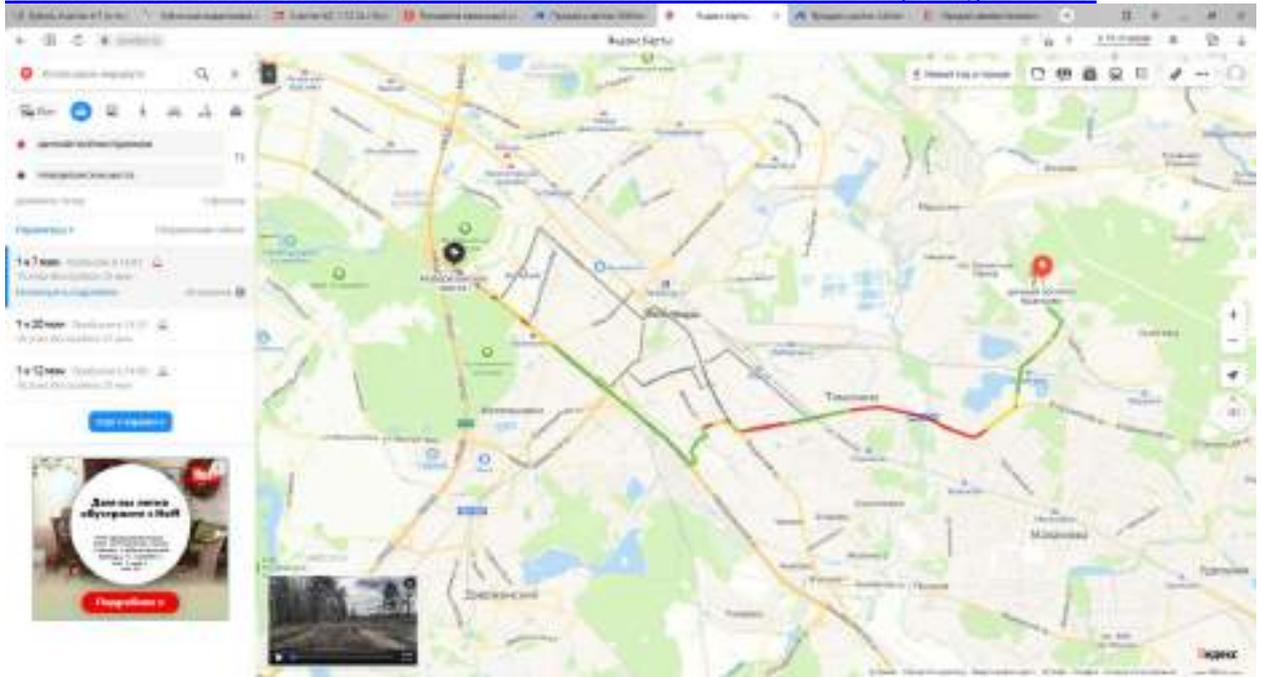
9. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-780-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrougli-noginskiy>



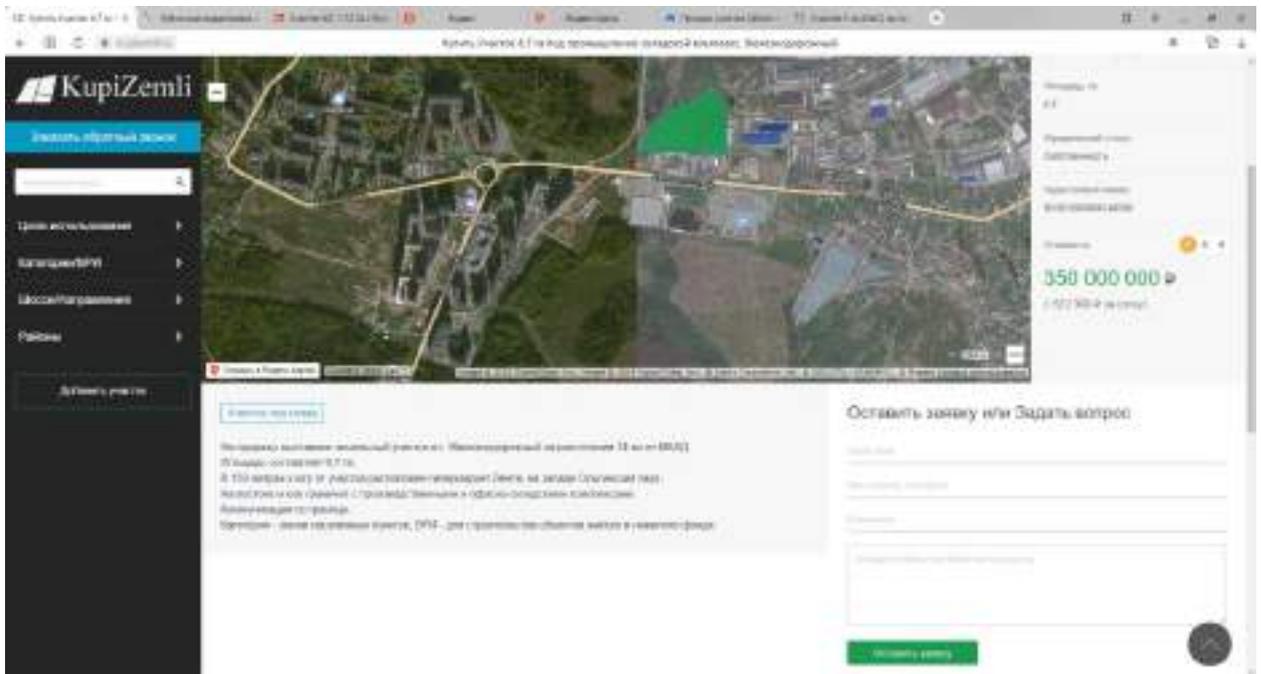
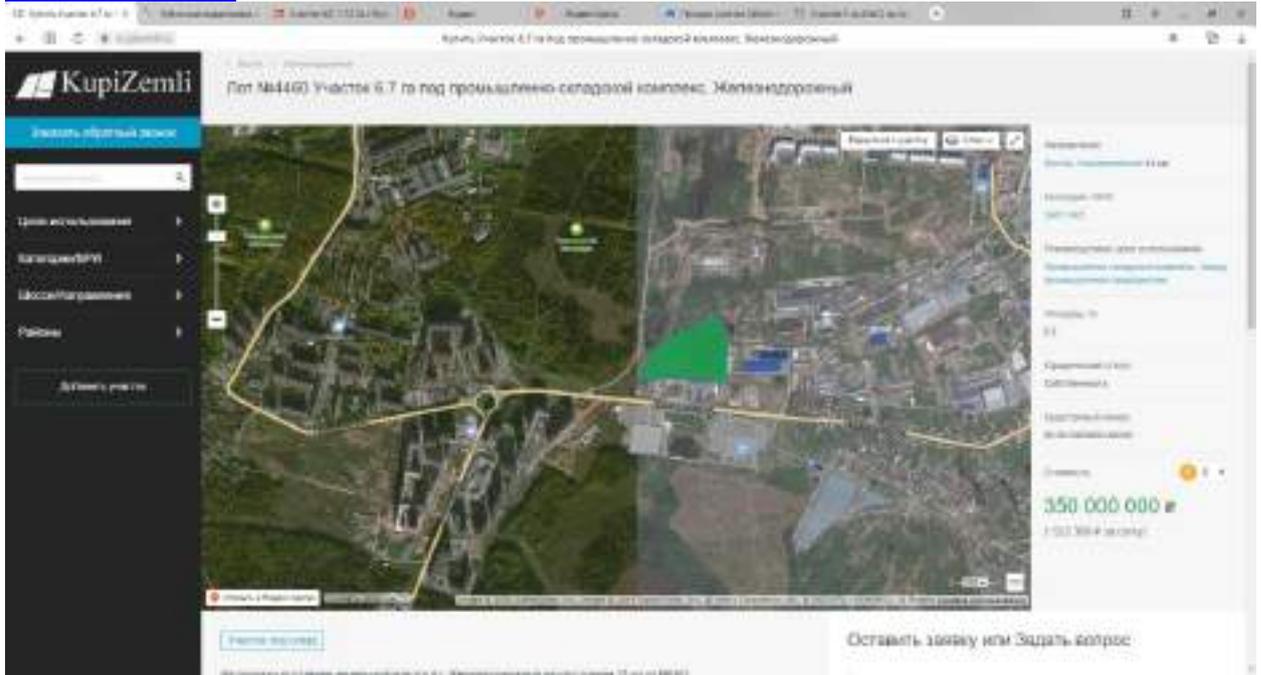
10. https://www.avito.ru/kraskovo/zemelye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_2130499080



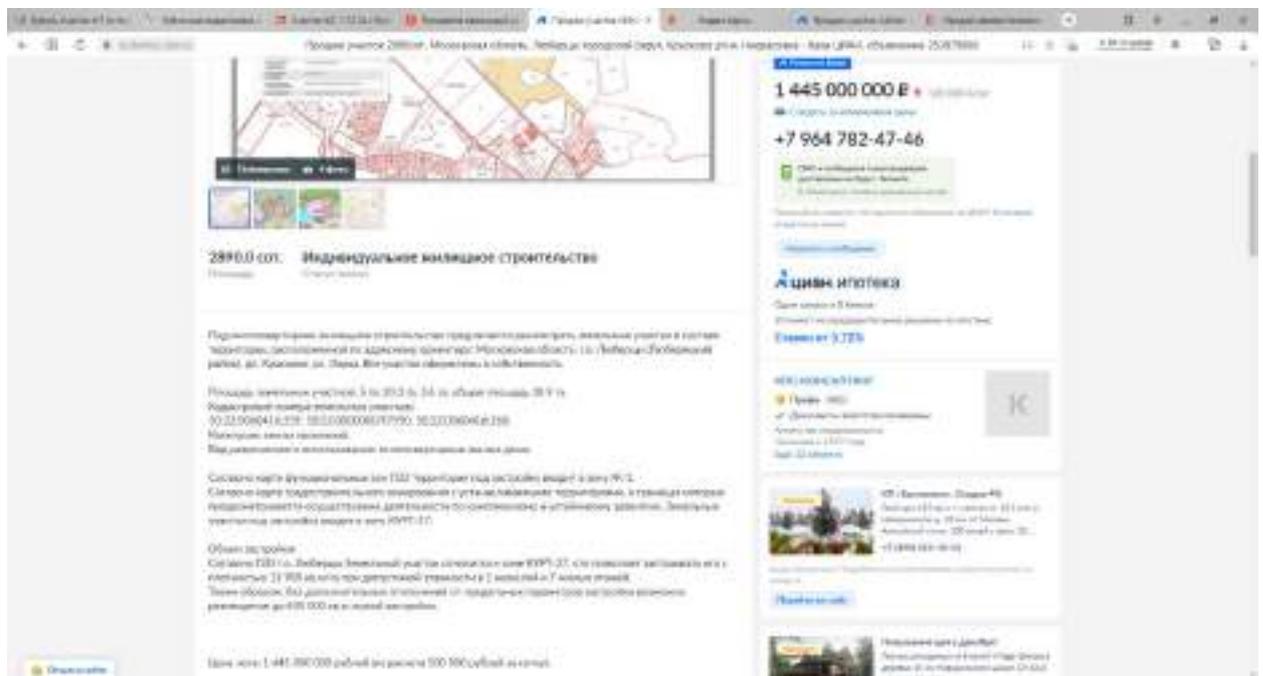
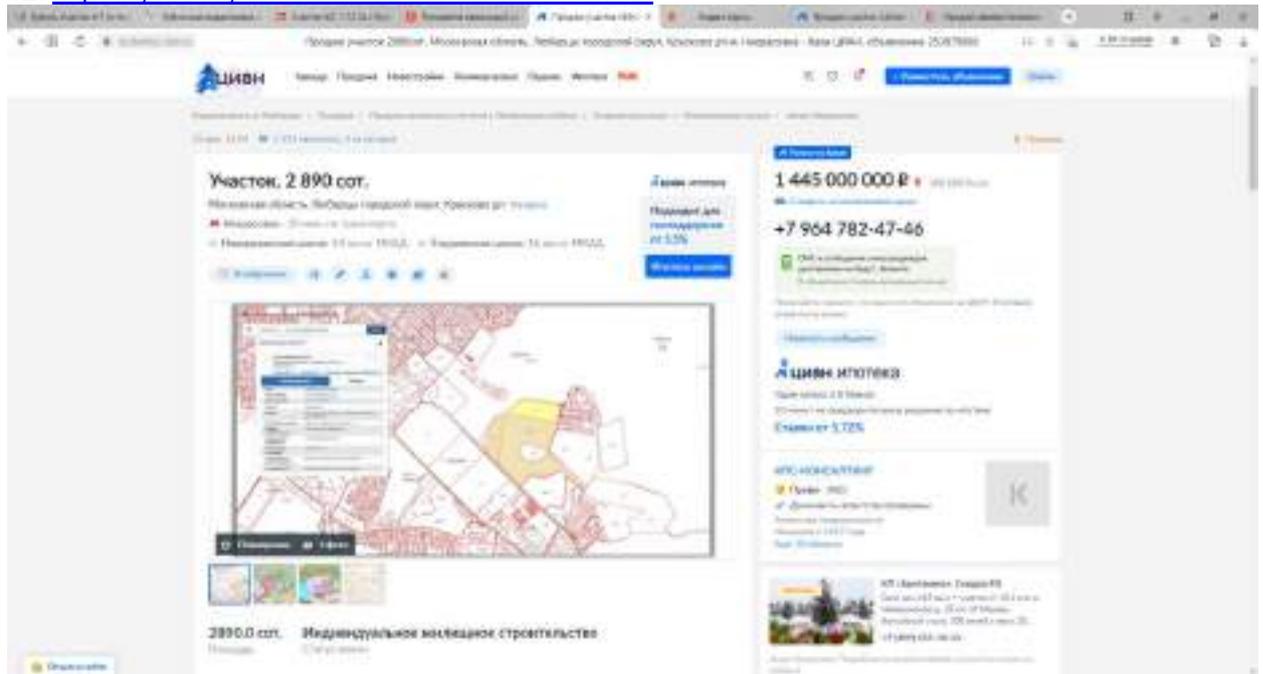
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.922634%2C55.668217&mode=routes&rtext=55.682806%2C38.004594~55.684968%2C37.836249&rtt=auto&ruri=~&utm_source=main_stripe_big&z=12.88



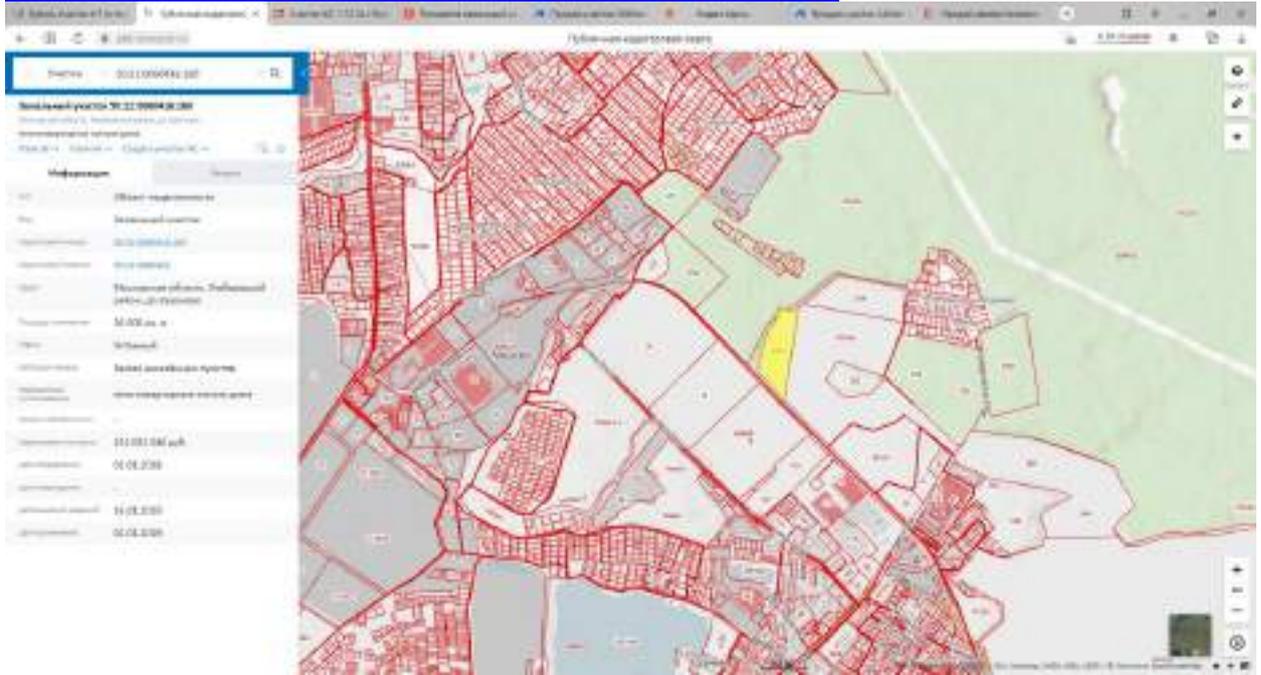
11. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-67-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-zheleznodorozhnyy>



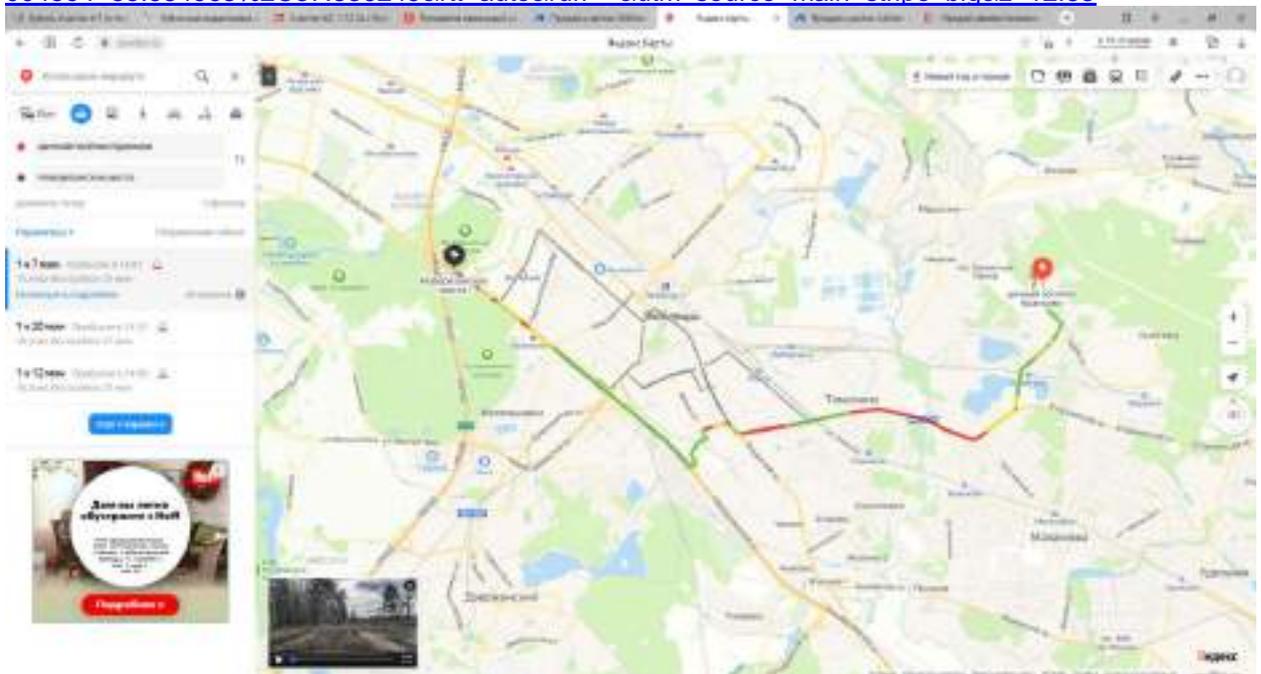
12. <https://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/253875668/>



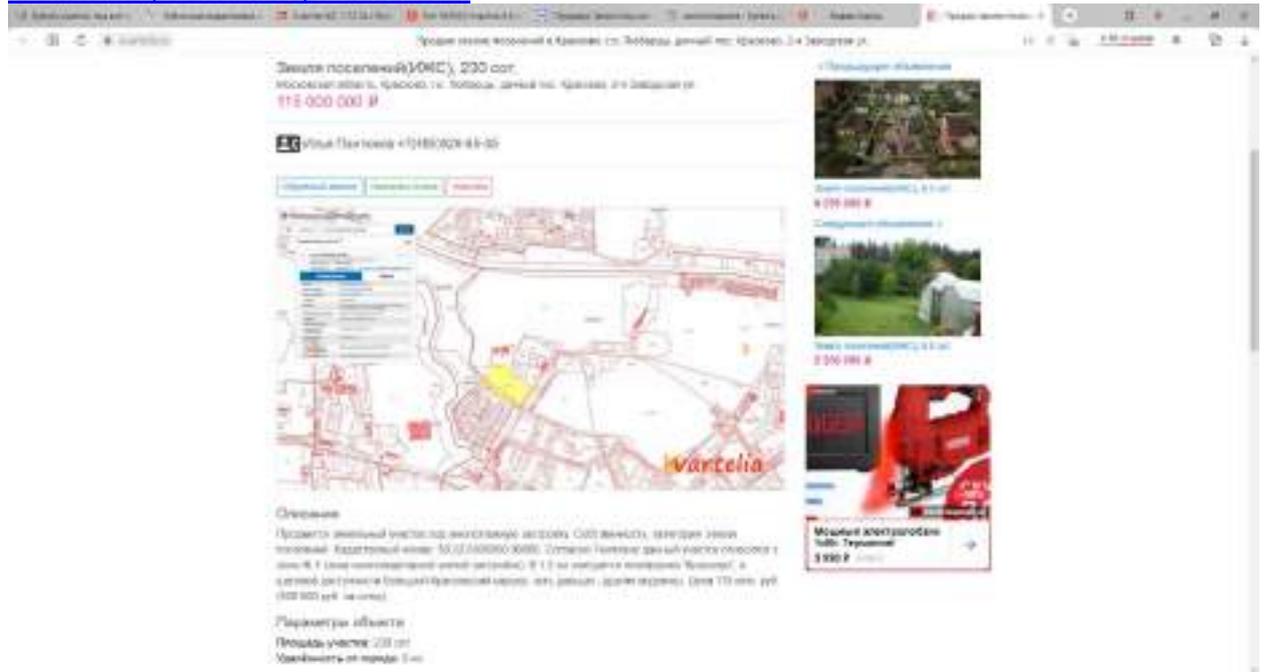
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.68265624498776,38.00162958898304/15/@5w3tqxc7?text=50%3A22%3A0060416%3A260&type=1&opened=50%3A22%3A60416%3A260>



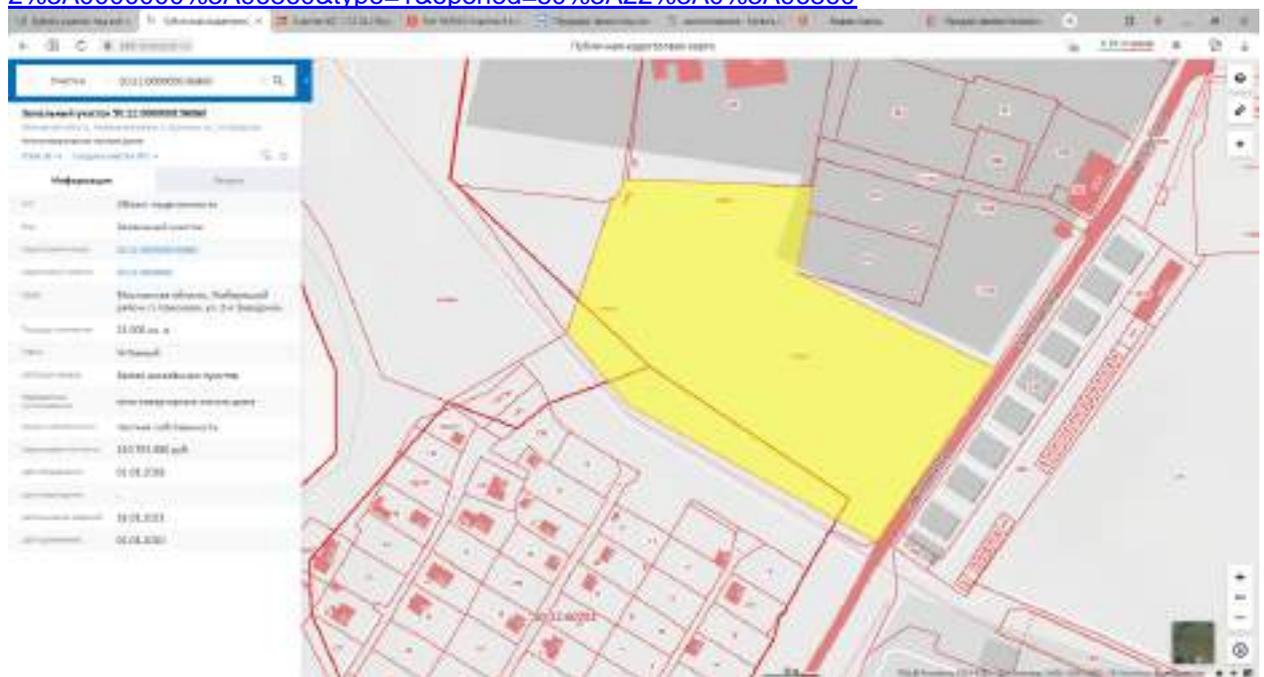
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.922634%2C55.668217&mode=routes&rttext=55.682806%2C38.004594~55.684968%2C37.836249&rt=auto&ruri=~&utm_source=main_stripe_big&z=12.88



13. <https://kvartelia.ru/kraskovo/prodam/zemlya-poseleniy-izhs-230-sot-g-o-lyubertsy-dachnyy-pos-kraskovo-2-ya-zavodskaya-ul-5391746>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.664525821202126,37.97539941161368/18/@5w3tqxc7?text=50%3A2%3A0000000%3A96860&type=1&opened=50%3A22%3A0%3A96860>



14. <https://respect-invest.com/investproekty/zhilye/lot-074-zh-kupit-uchastok-s-gpzu-pod-stroitelstvo-zhilogo-kompleksa.html>



Продажа проекта по строительству жилого комплекса в Лосино-Петровский районе АО

Лот 074-ж. Купить земельный участок с ГПЗУ под строительство жилого комплекса

Стоимость: 200 млн. рублей

Исторический район Лосино-Петровский АО. Земельный участок, расположенный в границах существующего, общего пользования, квартала ГПЗУ.

Категория земельного участка

Участок является земельным участком в составе территории общего пользования в границах существующего квартала ГПЗУ. Территория предназначена для размещения объектов жилищного назначения (объектов многоквартирных домов).

Составление территории территории

Территория является частью территории общего пользования, предназначенной для размещения объектов жилищного назначения (объектов многоквартирных домов). Участок является частью территории общего пользования, предназначенной для размещения объектов жилищного назначения (объектов многоквартирных домов). Участок является частью территории общего пользования, предназначенной для размещения объектов жилищного назначения (объектов многоквартирных домов).

Продажа проекта по строительству жилого комплекса в Лосино-Петровский районе АО

Планировка и функционал проектной области

На территории предусмотрено размещение следующих объектов:

- многоэтажные жилые дома;
- объекты общественного назначения;
- объекты складского назначения;
- объекты для размещения объектов жилищного назначения (объектов многоквартирных домов).

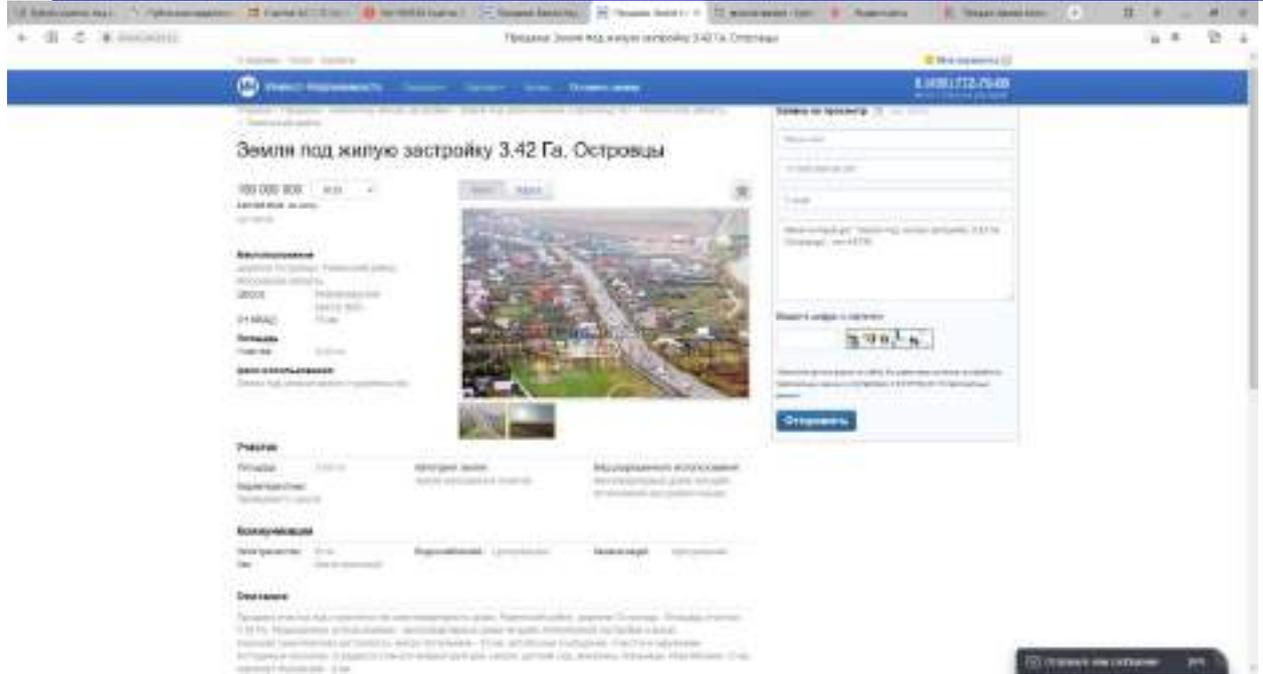
Функциональный состав территории общего пользования:

- объекты складского назначения;
- объекты для размещения объектов жилищного назначения (объектов многоквартирных домов).

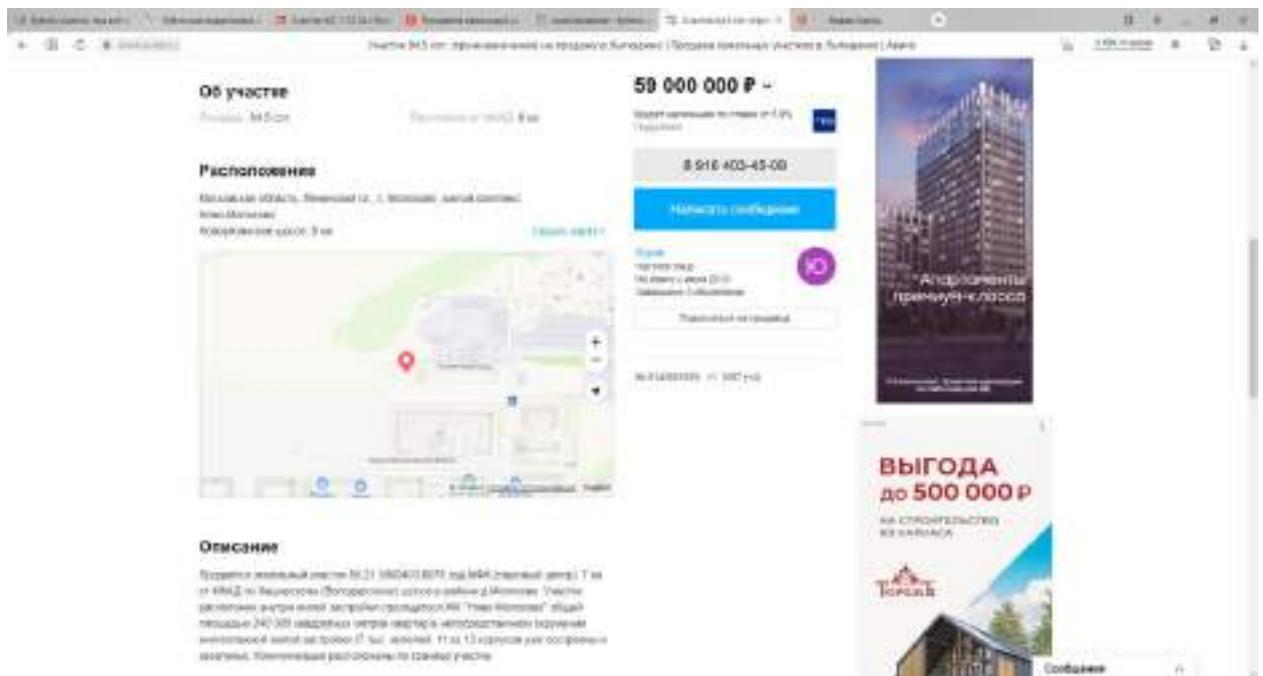
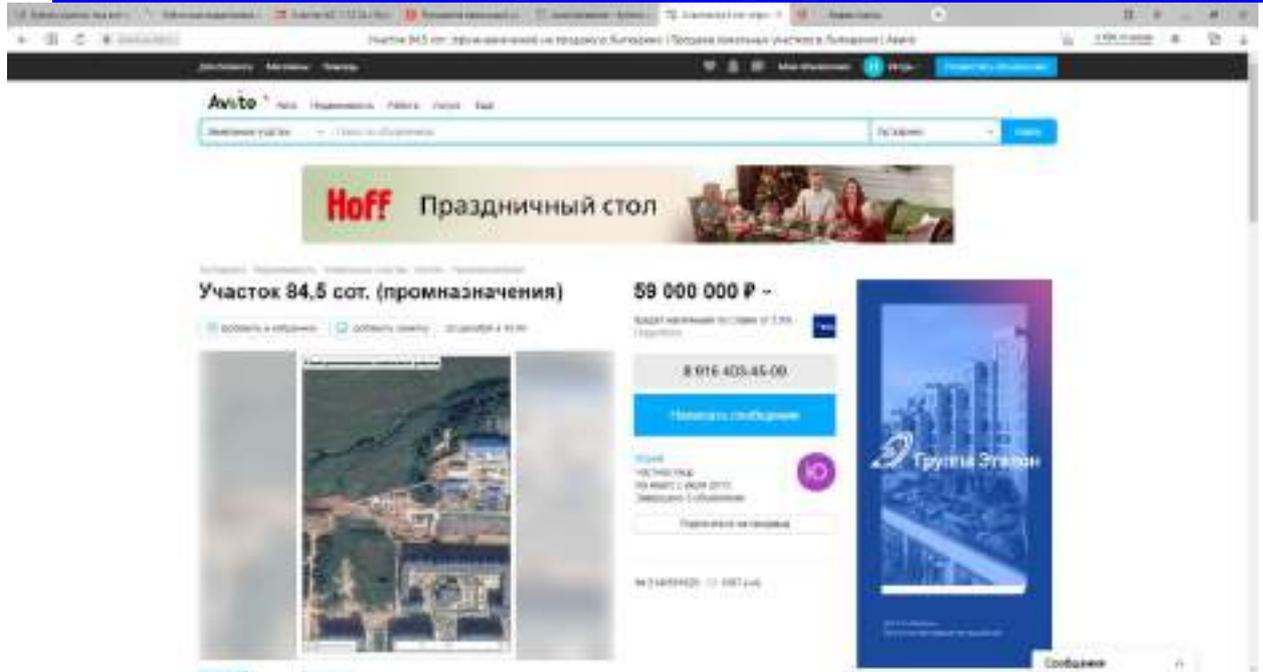
Состав территории общего пользования:

- объекты складского назначения;
- объекты для размещения объектов жилищного назначения (объектов многоквартирных домов).

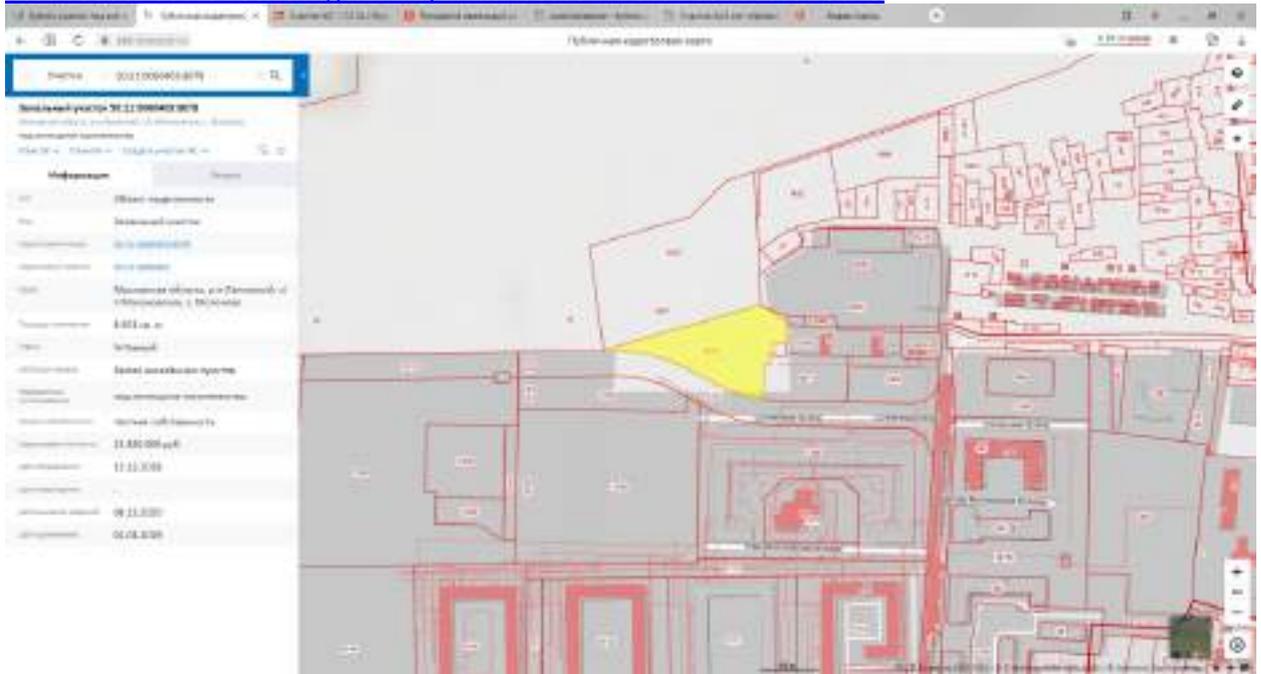
15. https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zhiluyu_zastroyku_3_42_ga_ostrovtsy/



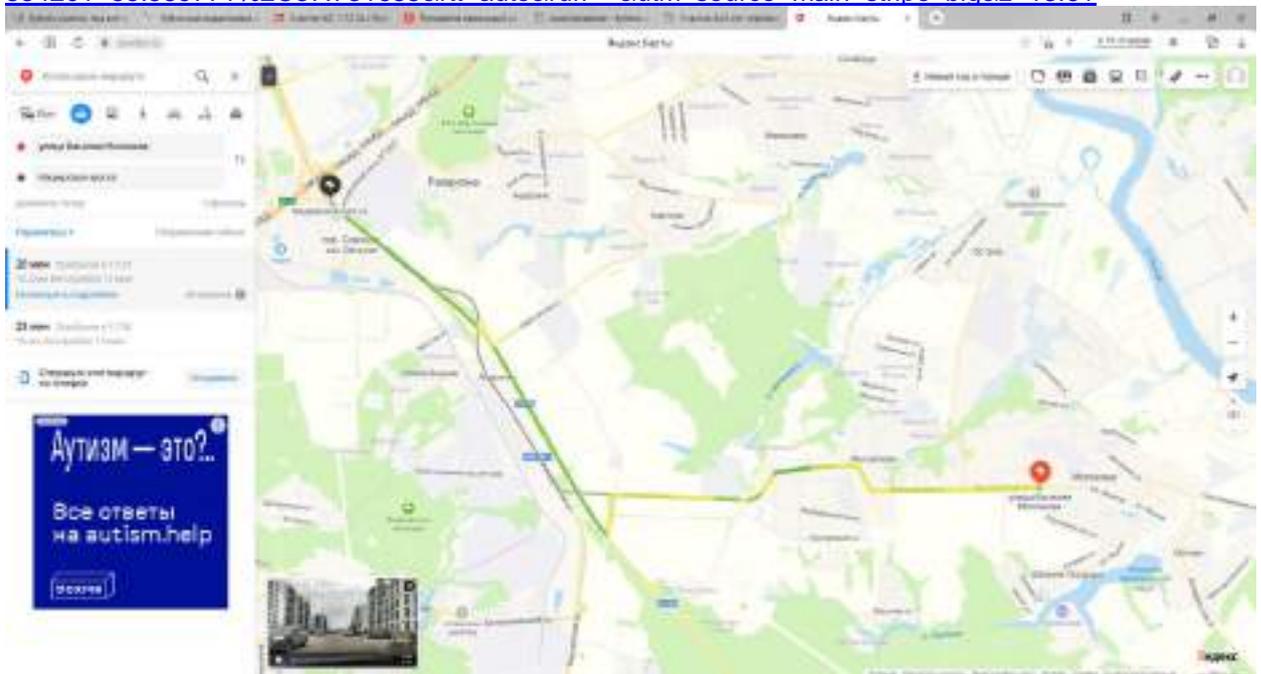
16. https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_845_sot_promznacheniya_2140551625



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.56529770568984,37.851813259629395/17/@5w3tqxc7?text=50%3A21%3A0060403%3A8078&type=1&opened=50%3A21%3A60403%3A8078>



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.805254%2C55.572785&mode=routes&rttext=55.561638%2C37.854201~55.589771%2C37.731685&rt=auto&ruri=~&utm_source=main_stripe_big&z=13.61



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

ФГИС ЕГРН

Федеральное информационное агентство недвижимости

Лист 1

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

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

Земельный участок			
Лист № _____ Раздела № _____			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/378899538			
Кадстровый номер:		50:15:0040302:0098	
Номер кадастрового квартала: 50:15:0040302			
Дата присвоения кадастрового номера: 09.01.2017			
Риско присвоенный государственному учетному номеру: Установный номер: 50-50/015-50/015/005/2017-2887			
Адрес: Московская область, г. Балашиха			
Площадь: 20003 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 18739285,43			
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: 50:15:0030000:140332, 50:15:0040302:45			
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должника		наименование	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Лист 1

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

Земельный участок			
Лист № _____ Раздела № _____			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/378899538			
Кадстровый номер:		50:15:0040302:0098	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		Для размещения жилой застройки	
Сведения о кадастровом номере:		Адресная Федер. Идентифик. №77-11-375	
Сведения о видах, видах объектов и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия: данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны: данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, объектов, заповедников: данные отсутствуют			
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля: данные отсутствуют			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждено проект освоения территории: данные отсутствуют			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должника		наименование	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №
20.01.2021	№ 99/2021/378899538	
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6098
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии акта и (или) заключенного договора, предусмотренного законодательством в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, являющегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжения на том объекте недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и застоявшегося граница земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровый номерами) 50:15:000000.149331, 50:15:0040302.6102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право ограниченного права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Минская Мария Александровна	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

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

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

10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимости в силу закона отозвано третьей линией, даты:	данные отсутствуют
11. Сведения о необходимости государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

МП.

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

Лист 3

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Рисунки Д	Всего листов рисунков Д:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/ЕГРН09930			
Кадастровый номер:		50-15/0040302-0090		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия	

МП.

Риски 1.2

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

Земельный участок				
<small>Сводный документ</small>				
Лист №	Раздел 1.2	Всего листов раздела 1.2	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99/2021/07889936			
Кадастровый номер			50:15:0040302:0098	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание: шариковая на местности	Средняя квадратическая погрешность (средняя квадратичная характеристика точности границ земельного участка, м)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477524.2	2214918.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477713.67	2219158.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477646.64	2215213.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477602.21	2215187.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477588.67	2215140.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477592.58	2215137.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477467.58	2214980.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477463.77	2214966.60	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

ФГИС ЕГРН

Федеральное информационное агентство недвижимости

Риски 1

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

На основании запроса от 20.01.2021 г., поступающего на регистрацию 21.01.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>Сводный документ</small>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
21.01.2021	№ 99/2021/071021763		
Кадастровый номер:			50:15:0040302:0099

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Риско-привязанный государственный учетный номер:	Условный номер: 36-50/015-50/015/005/2017-2884
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Площадь:	22753 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	163670975,14
Кадастровые номера смежных или в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0040302:045
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

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

Лист 1

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

Земельный участок		
<small>реквизиты кадастрового документа</small>		
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
21.01.2021 № 99/2021/071021/03		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:15:0040302:0099
Категория земель:	Земельно-наименование пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для иных видов жилой застройки	
Сведения о кадастровом инженере:	Асизян Федор Иванович №77-11-375	
Сведения о кадастровом инженере, владеющем объектом и об иных преемниках объектов, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особого участка, зоны, лесопарка:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект освоения территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГНС ИТН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП

Лист 1

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

Земельный участок		
<small>реквизиты кадастрового документа</small>		
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
21.01.2021 № 99/2021/071021/03		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:15:0040302:0099
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в собственность с земельным участком объектов исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, возмездно в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального пользования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности на которые не разграничены:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и местонахождении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:000000:149351, 50:15:0040302:0102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальное индивидуальное». Право (права) отчуждения, залога, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Подручная выписка:	Миндашев Марья Александровна	
Государственный регистратор:		ФГНС ИТН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП

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

Земельный участок			
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
21.01.2021	№ 99/2021/271621763		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6099	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют;		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 50:15:0040302:6099-50/015/2017-Т от 24.03.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	13.03.2017		
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6099-50/015/2017-3		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение:	с 07.02.2014 по 30.11.2025		
3.1.1. объект недвижимости:	с 07.02.2014 по 30.11.2025		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "Резерв Эстей Менеджмент", ИНН: 7718784153		
основание государственной регистрации:	Транш доверительного управления ЛПФФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011		
вид:	Аренда (в том числе, субаренда)		
дата государственной регистрации:	23.03.2017		
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50/013/2017-2		
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.03.2017 по 06.03.2022		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Трансл Стрей", ИНН: 5044094862		
основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №438 от 22.11.2016		
4. Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Законные и судебные иски, права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоуказание и сведения о наличии государственного права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
<small>См. объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/371621763			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6099		

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

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

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

Земельный участок				
<small>См. объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/371621763			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6099		

Сведения о характере точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание шпалежки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3		
1	477793.93	2215257.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477804.36	2215276.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477816.29	2215286.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477837.72	2215303.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477838.58	2215321.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477848.88	2215338.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477854.85	2215349.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477732.52	2215403.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477732.27	2215402.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477732.2	2215406.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477709.52	2215387.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477696.06	2215368.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477646.64	2215317.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477715.67	2215198.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

ФГИС ЕГРН

Федеральное кадастровое агентство

Лист 1

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

На основании запроса от 19.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
20.01.2021 № 99/2021/178887078			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6110	
Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017		
Риски присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/15-50/15/005/2017-2883		
Адрес:	Московская область, г. Балашиха		
Площадь:	34734 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	249454050,56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0040302:45, 50:15:0040302:6087		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		Инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
20.01.2021 № 99/2021/178887078			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6110	
Категория земли:	Земельный участок		
Вид разрешенного использования:	Для иных видов жилой застройки		
Сведения о кадастровом номере:	Актанка Федор Иванович №77-11-375		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, заказника, заповедника:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект освоения территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		Инициалы, фамилия	

М.П.

Результат 1

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

Земельный участок		
код объекта недвижимости		
Лист №	Результат 1	
20.01.2021 № 99/2021/270007078		
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6110	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) задаточного договора, предусмотренного кредитованием в собственности и земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органом местного самоуправления, осуществляющим государственную или муниципальную собственность земельного участка для строительства жилого дома, хозяйственного использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0040302:6102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право ограничения права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Молчанова Мария Александровна	
Государственный регистратор	ФГНС ЕБРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Результат 2

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

Земельный участок	
код объекта недвижимости	
Лист №	Результат 2
20.01.2021 № 99/2021/270007078	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6110
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 50:15:0040302:6110-50/015/2017-1 от 24.03.2017
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Доверенность унитарная 13.03.2017 50:15:0040302:6110-50/015/2017-3
3.1.1. дата, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 07.02.2014 по 30.11.2025
3.1.2. основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью Унитарная компания "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153 Удостоверенное нотариально удостоверение ЗОН-99 "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
3.2. дата, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Арест (в том числе, субарест) 23.03.2017 50:15:0040302:45-50/015/2017-2
3.2.1. дата, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 09.03.2017 по 06.03.2022
3.2.2. основание государственной регистрации:	ООО "СЗ "Гарольд Строй", ИНН: 504409462 "Договор ареста" №478 от 22.11.2016
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Исковые и судебные иски/требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Право retention и сведения о наличии полученных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют

10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченных прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о необходимости государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

МП.

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

Лист 3

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

МП.

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

Рисунок 1.2

Земельный участок				
<small>См. объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 1.2	Всего листов раздела 1.2	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/278887078				
Кадстровый номер:			50:15:0040302:6110	
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-75				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность и предельная квадратическая погрешность характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477867.75	2215375.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477876.25	2215393.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477944.48	2215349.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477772.83	2215624.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477763.98	2215586.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477774.83	2215584.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477767.81	2215555.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477755.79	2215307.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477746.81	2215474.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477732.06	2215420.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477732.95	2215420.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477732.32	2215403.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477854.85	2215349.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477858.6	2215356.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор:			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
МП				

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации недвижимости

Рисунок 1

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

На основании запроса от 19.01.2021 г., полученного на регистрацию 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>См. объект недвижимости</small>	
Лист №	Раздел 1
Всего листов раздела 1	
Всего разделов	
Всего листов выписки	
20.01.2021 № 99/2021/278884578	
Кадстровый номер:	
50:15:0040302:6111	
Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Риски присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 36-50/015-50/015/005/2017-2886
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Площадь:	41793 кв. м 72 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	28959262,6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0040302:45, 50:15:0040302:6087
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса	
Государственный регистратор:	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	
МП	

Рядок 1

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

Земельный участок		
<small>Объект недвижимости</small>		
Лист № _____ Рядок № 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего рядков: _____
20.01.2021 № 99/2021/07864576		
Кадстровый номер:		50:15:0040302:6111
Классификация земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Для жилищного строительства	
Сведения о кадастровом номере:	Актиния Федор Иванович №77-11-775	
Сведения о том, являются ли объекты и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории особого назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьего угодья, заказника, заповедника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Рядок 1

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

Земельный участок		
<small>Объект недвижимости</small>		
Лист № _____ Рядок № 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего рядков: _____
20.01.2021 № 99/2021/07864576		
Кадстровый номер:		50:15:0040302:6111
Местный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусмотренных законодательством в совокупности с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, издаваемых в отношении земельного участка для строительства жилого дома индивидуального пользования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или доли земельного участка образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) распоряжения из него объекта недвижимости для государственных, или муниципальных, нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности на которые не разграничены:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и установлении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) № 15:0000000 149331, № 15:09:00102 6102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные недействительными». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимы для заглавного раздела 1.1. отсутствуют.	
Получитель выписки:	Манджиян Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
20.01.2021 № 99/2021/ЕГРН/4570		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6111	
1. Приобретатель (правообладатель):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Доля в собственности, № 50:15:0040302:6111-50/015/2017-6 от 24.03.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	17.03.2017		
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6111-50/015/2017-5		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.02.2014 по 30.11.2025		
3.1.1.	Общество с ограниченной ответственностью Украинцева компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.У. "Зарегистрирована инвестиционно-аналитическим фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Украинцева компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" (ИНН: 7718704133)		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Трудовое доверительное управление ООО "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011		
3.1.2.	Арест (в том числе, субарест)		
основание государственной регистрации:	27.03.2017		
вид:	50:15:0040302:45-50/015/2017-2		
дата государственной регистрации:	с 09.03.2017 по 06.01.2022		
номер государственной регистрации:	09.03.2017 по 06.01.2022		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "С/Т Гравель Стрей", ИНН: 5044694862		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Договор аренды №478 от 22.11.2016"		
основание государственной регистрации:	не зарегистрировано		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют		
5. Долговые и судебные иски: право требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Привлечены и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации право (перехода, прекращения права), ограничение прав или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об односторонней государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	инициалы, фамилия:

МП.

Лист 3

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

Земельный участок			
<small>Лист (листки) выписки</small>			
Лист №	Раздел Д	Всего листов раздела Д :	Всего разделов
20.01.2021	№ 99/01/1/07864576		
Кадестровый номер		58-15/004002-0111	
План границ, схематический план земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		МП	

Лист 3.2

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

Земельный участок				
<small>Лист (листки) выписки</small>				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99/01/1/07864576			
Кадестровый номер		58-15/004002-0111		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание широты/длины на местности	Средняя квадратическая погрешность (средние квадратичные координаты) характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477544.44	2215549.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	478059.83	2215811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	479064.5	2215823.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477555.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477987.43	2215826.50	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477527.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477883.88	2215733.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477819.81	2215730.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477791.22	2215682.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477774.36	2215631.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477772.83	2215624.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		
МП				

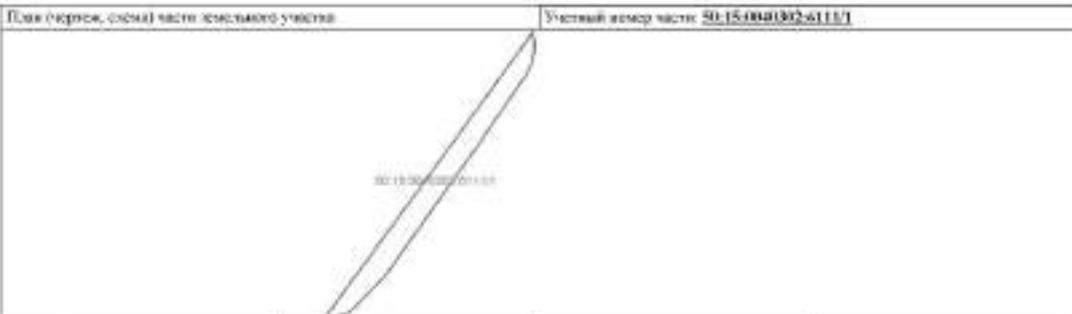
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Специальная часть земельного участка

Лист 4

Земельный участок			
<small>Специальная часть земельного участка</small>			
Лист № _____	Раздел 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 99/2021/ЭГРМ4570			
Кадастровый номер		50:15:0040302:6111	
План (срез, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6111/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
МП.			

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

Лист 4

Земельный участок			
<small>Специальная часть земельного участка</small>			
Лист № _____	Раздел 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 99/2021/ЭГРМ4570			
Кадастровый номер		50:15:0040302:6111	
План (срез, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6111/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
МП.			

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

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

План (схематичная схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:004002:6111/1		
				
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП

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

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

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	4994	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.08.1.11.90, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-08.02.3/2006-228 от 04.12.2006
1	4994	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-08.02.3/2006-228 от 04.12.2006, срок действия: 05.03.2018
1	4994	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-08.02.3/2006-228 от 04.12.2006, срок действия: 05.03.2018

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП

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

Лист 4.1

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 99/2021/37864576				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:0111	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: СК35-03, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
4	478025.45	2215835.14	Закрыто/не существует	0.1
4	478025.45	2215835.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478025.45	2215835.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478014.12	2215834.36	Закрыто/не существует	0.1
5	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478004.75	2215833.63	Закрыто/не существует	0.1
6	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477995.72	2215830.99	Закрыто/не существует	0.1
7	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477987.43	2215826.56	Закрыто/не существует	0.1
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477927.95	2215786.06	Закрыто/не существует	0.1

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

Лист 4.2

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

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 99/2021/37864576				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:0111	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477927.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477927.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477883.88	2215753.67	Закрыто/не существует	0.1
10	477883.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477883.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477791.22	2215682.32	Закрыто/не существует	0.1
12	477791.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477791.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	Закрыто/не существует	0.1
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477819.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477819.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477819.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(информация о кадастровом объекте)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/070064570					
Кадастровый номер:			50:15:004002:6111		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
18	477820.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	477820.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	477820.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	478024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	478024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	478024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477842.49	2215774.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477842.49	2215774.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477842.49	2215774.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(информация о кадастровом объекте)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/070064570					
Кадастровый номер:			50:15:004002:6111		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 1					
Система координат: МСКВ-73					
Дата №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
4	478025.49	2215833.14	Закрепление отсутствует	0.1	
4	478025.49	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	478025.49	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	478014.12	2215834.36	Закрепление отсутствует	0.1	
5	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	478004.79	2215833.63	Закрепление отсутствует	0.1	
6	478004.79	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	478004.79	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	477995.71	2215830.99	Закрепление отсутствует	0.1	
7	477995.71	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	477995.71	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	477987.41	2215826.56	Закрепление отсутствует	0.1	
8	477987.41	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	477987.41	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	477927.95	2215796.86	Закрепление отсутствует	0.1	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП.

Риски 4.2

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

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
28.01.2021 № 59/2021/378864930					
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6111		
Позиция точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
9	477827.05	2215796.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	477827.05	2215796.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	0.1	
10	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	477791.22	2215682.32	данные отсутствуют	0.1	
12	477791.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	477791.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	0.1	
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	477819.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	477819.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	477819.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФНС ЕПН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

Риски 4.2

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

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
28.01.2021 № 59/2021/378864930					
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6111		
Позиция точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
18	477829.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	477829.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	477829.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	478024.5	2215852.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	478024.5	2215852.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	478024.5	2215852.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477942.49	2215774.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477942.49	2215774.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477942.49	2215774.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФНС ЕПН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

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

Лист 4.2

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
20.01.2021 № 99/2021/37864570				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6111	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
4	478023.43	2215833.14	Закрепление отсутствует	0.1
4	478023.43	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478023.43	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478014.12	2215834.36	Закрепление отсутствует	0.1
5	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478004.75	2215833.63	Закрепление отсутствует	0.1
6	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477995.72	2215830.99	Закрепление отсутствует	0.1
7	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477987.43	2215826.56	Закрепление отсутствует	0.1
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477927.95	2215786.86	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>подпись</small> _____	<small>подпись</small> _____	<small>подпись, фамилия</small> _____

МП

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

Лист 4.2

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
20.01.2021 № 99/2021/37864570				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6111	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477927.95	2215786.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477927.95	2215786.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477881.88	2215753.67	Закрепление отсутствует	0.1
10	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477791.22	2215682.32	Закрепление отсутствует	0.1
12	477791.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477791.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	Закрепление отсутствует	0.1
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.38	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.38	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.38	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477819.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477819.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477819.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>подпись</small> _____	<small>подпись</small> _____	<small>подпись, фамилия</small> _____

МП

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(часть объекта недвижимости)				
Лист №	Рисунка 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/370864970				
Кадастровый номер:		50:15:004002:6111		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
18	477820.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477820.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477820.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477842.49	2215774.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477842.49	2215774.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477842.49	2215774.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор:				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации недвижимости

Рисунок 4.1

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

На основании запроса от 20.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.01.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(часть объекта недвижимости)	
Лист №	Рисунка 4
21.01.2021 № 99/2021/371121713	
Кадастровый номер:	50:15:004002:6109
Номер кадастрового квартала:	50:15:004002
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Рис: присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/015-50/015/05/2017-2887
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Планировка:	6163-10-280в.м
Кадастровая стоимость, руб.:	44201724.84
Кадастровые номера смежных земельных участков объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:140332; 50:15:004002:45
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как участника комплекса:	
Государственный регистратор:	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____ Раздел I _____	Номер листа раздела I: _____
21.01.2021 № 99/2021/371121713	
Кадстровый номер: 50:15:0040302:6109	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для размещения объектов застройки
Сведения о кадастровом номере:	Актанов Федор Иванович №77-11-775
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, зонтичных угодий, лесности, лесопарка:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой учтено право обременения территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	ФГНС ЕНТН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП

Лист 1

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____ Раздел I _____	Номер листа раздела I: _____
21.01.2021 № 99/2021/371121713	
Кадстровый номер: 50:15:0040302:6109	
Кадастровый номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о наличии акта и (или) заключенного договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления кадастровых и государственных или муниципальных сведений о земельном участке для строительства здания, сооружения или иного объекта недвижимого имущества, либо иного объекта коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные".
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами) № 15.0000000.1407511, 50:15:0040302:6102. Паспортом данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0140302:6107. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неосуществляющиеся». Право (ограниченное) право, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствует. Сведения о необходимости для записки раздела 5.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Манджван Мария Александровна
Государственный регистратор:	ФГНС ЕНТН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП

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

Земельный участок			
<small>код объекта недвижимости</small>			
Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
21.01.2021	№ 99/2021/071121713		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 50:15:0040302:6109-50/015/2017-7 от 14.03.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аррест (в том числе, субаррест)		
дата государственной регистрации:	23.03.2017		
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50/015/2017-2		
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.03.2017 по 06.03.2022		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Тригль-Строй", ИНН: 5044694862		
основание государственной регистрации:	"Договор арреста" №478 от 22.11.2016		
вид:	Довольствие управления		
дата государственной регистрации:	13.03.2017		
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6109-50/015/2017-3		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.02.2014 по 30.11.2025		
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153		
основание государственной регистрации:	"Письмо доверительного управления ИФКФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Записи в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии реестра об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Приобретения и сведения о наличии полученных, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (сверхдоговорных прав), ограничение прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об оспаривании государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, приобретения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП

Рисунок 3

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

Земельный участок			
<small>№ выписки из Единого государственного реестра недвижимости</small>			
Лист №	Рисунок 3.1	Всего листов рисунка 3.1:	Всего рисунков:
21.01.2021	№ 99/2021/371121713		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
<small>№ выписки из Единого государственного реестра недвижимости</small>				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Всего рисунков:	
21.01.2021	№ 99/2021/371121713			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		
Сведения о характере точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание характера точек границы	Среднее квадратическое отклонение координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477427.55	2214797.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477524.2	2214918.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477467.77	2214866.60	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477436.61	2214860.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.		

Лист 4

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

Земельный участок			
<small>См. также выписку №</small>			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов
21.01.2021	№ 99/2021/071121713		
Кадастровый номер		50:15:0040302:6109	
План (схем) части земельного участка		Учетный номер части 50:15:0040302:6109/1	
			
Максимальные данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы фамилия
		МП	

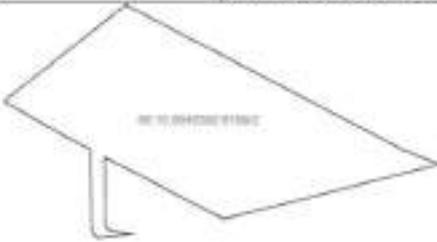
Лист 4

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

Земельный участок			
<small>См. также выписку №</small>			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов
21.01.2021	№ 99/2021/071121713		
Кадастровый номер		50:15:0040302:6109	
План (схем) части земельного участка		Учетный номер части 50:15:0040302:6109/1	
			
Максимальные данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы фамилия
		МП	

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

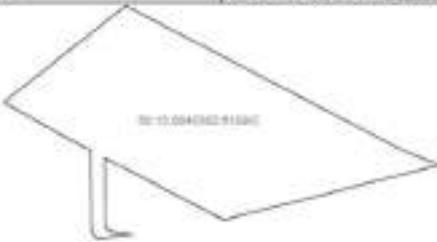
Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/071121713			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		

План (картин, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50.15.0040302.6109.2	
			
Масштаб: 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:		

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

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

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

План (картин, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50.15.0040302.6109.2	
			
Масштаб: 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:		

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

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

Лист 4.1

Земельный участок		
Сведения о кадастровом объекте		
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1 :
21.01.2021 № 99/2021/071121713		
Кадастровый номер	50:15:0040302:6109	
Участковый номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	936	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.1.30, Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления ограничений для объектов электросетевого назначения и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (далее - "Правилами установл. № 160 от 24.02.2009")
1	936	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления ограничений для объектов электросетевого назначения и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (далее - "Правилами установл. № 160 от 24.02.2009, срок действия: 01.03.2017
1	936	Иные ограничения (обременения) прав
2	936	Иные ограничения (обременения) прав
Государственный регистратор		ФГНС ЕЭПН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
МП.		

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

Лист 4.2

Земельный участок				
Сведения о кадастровом объекте				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего листов выписки
21.01.2021 № 99/2021/071121713				
Кадастровый номер	50:15:0040302:6109			
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание: задается по координатам	Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477453.99	2214830.43	Закрепление отсутствует	0.1
5	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	0.1
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449.36	2214838.78	Закрепление отсутствует	0.1
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
7	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.01	2214842.87	Закрепление отсутствует	0.1
7	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	Закрепление отсутствует	0.1
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГНС ЕЭПН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
МП.				

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

Рисунок 4.2

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03					
Кадастровый номер:			59:15:004002:6109		
Позиция точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
9	475435.48	2214842.97	данные отсутствуют	0.1	
9	475435.48	2214842.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	475435.48	2214842.97	Записей нет	0.1	
9	475435.48	2214842.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	475434.68	2214843.45	данные отсутствуют	0.1	
10	475434.68	2214843.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	475434.68	2214843.45	Записей нет	0.1	
10	475434.68	2214843.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	475434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	475434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	475434.25	2214843.86	Записей нет	0.1	
11	475434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	475434.94	2214848.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	475434.94	2214848.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	475434.94	2214848.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	475435.39	2214845.87	данные отсутствуют	0.1	
13	475435.39	2214845.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	475435.39	2214845.87	Записей нет	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

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

Рисунок 4.2

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03					
Кадастровый номер:			59:15:004002:6109		
Позиция точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
13	475435.39	2214845.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	475435.63	2214843.31	данные отсутствуют	0.1	
14	475435.63	2214843.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	475435.63	2214843.31	Записей нет	0.1	
14	475435.63	2214843.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	475435.91	2214845.69	данные отсутствуют	0.1	
15	475435.91	2214845.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	475435.91	2214845.69	Записей нет	0.1	
15	475435.91	2214845.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	475436.04	2214844.96	данные отсутствуют	0.1	
16	475436.04	2214844.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	475436.04	2214844.96	Записей нет	0.1	
16	475436.04	2214844.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	475444.32	2214844.87	данные отсутствуют	0.1	
17	475444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	475444.32	2214844.87	Записей нет	0.1	
17	475444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

Риски 4.2

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

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03				
Кадастровый номер:			50:15:004002:6109	
Номер точки	Координаты, м		Описание записи в местной базе данных	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	2	3		
18	473445.96	2214844.87	данные отсутствуют	0.1
18	473445.96	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	473445.96	2214844.87	записей нет	0.1
18	473445.96	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	473437.02	2214861.85	записей нет	0.1
19	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	473444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	473444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	473444.93	2214892.86	записей нет	0.1
20	473444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	473446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1
21	473446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	473446.92	2214887.7	записей нет	0.1
21	473446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	473446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	473467.37	2214848.83	данные отсутствуют	0.1

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

Риски 4.2

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

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03				
Кадастровый номер:			50:15:004002:6109	
Номер точки	Координаты, м		Описание записи в местной базе данных	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	2	3		
22	473467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	473467.37	2214848.83	записей нет	0.1
22	473467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	473467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	473467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	473467.91	2214847.85	записей нет	0.1
23	473467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	473434.93	2214848.84	записей нет	0.1
24	473434.93	2214848.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2021 № 99/2021/071/21/13				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
3	477453,99	2214830,43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477453,99	2214830,43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477453,99	2214830,43	Запрещается отсутствие	0,1
3	477453,99	2214830,43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449,36	2214838,78	данные отсутствуют	0,1
6	477449,36	2214838,78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449,36	2214838,78	Запрещается отсутствие	0,1
6	477449,36	2214838,78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447,91	2214842,87	данные отсутствуют	0,1
7	477447,91	2214842,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447,91	2214842,87	Запрещается отсутствие	0,1
7	477447,91	2214842,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444,3	2214842,87	данные отсутствуют	0,1
8	477444,3	2214842,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444,3	2214842,87	Запрещается отсутствие	0,1
8	477444,3	2214842,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2021 № 99/2021/071/21/13				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477433,48	2214842,97	данные отсутствуют	0,1
9	477433,48	2214842,97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477433,48	2214842,97	Запрещается отсутствие	0,1
9	477433,48	2214842,97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434,68	2214843,45	данные отсутствуют	0,1
10	477434,68	2214843,45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434,68	2214843,45	Запрещается отсутствие	0,1
10	477434,68	2214843,45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434,23	2214843,86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434,23	2214843,86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434,23	2214843,86	Запрещается отсутствие	0,1
11	477434,23	2214843,86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434,94	2214848,63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434,94	2214848,63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477435,29	2214843,87	данные отсутствуют	0,1
13	477435,29	2214843,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477435,29	2214843,87	Запрещается отсутствие	0,1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.01.3021	№ 59/2021/371/21/743			
Кадастровый номер			50:15:0040302:6109	
Помарочный номер	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
13	475435.29	2214845.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	475435.63	2214845.31	данные отсутствуют	0.1
14	475435.63	2214845.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	475435.63	2214845.31	Записи отсутствуют	0.1
14	475435.63	2214845.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	475435.91	2214845.05	данные отсутствуют	0.1
15	475435.91	2214845.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	475435.91	2214845.05	Записи отсутствуют	0.1
15	475435.91	2214845.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	475436.04	2214844.56	данные отсутствуют	0.1
16	475436.04	2214844.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	475436.04	2214844.56	Записи отсутствуют	0.1
16	475436.04	2214844.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	475444.32	2214844.87	данные отсутствуют	0.1
17	475444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	475444.32	2214844.87	Записи отсутствуют	0.1
17	475444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП				

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.01.3021	№ 59/2021/371/21/743			
Кадастровый номер			50:15:0040302:6109	
Помарочный номер	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3	4	5
18	475445.56	2214844.87	данные отсутствуют	0.1
18	475445.56	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	475445.56	2214844.87	Записи отсутствуют	0.1
18	475445.56	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	475437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	475437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	475437.02	2214861.85	Записи отсутствуют	0.1
19	475437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	475444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	475444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	475444.93	2214892.86	Записи отсутствуют	0.1
20	475444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	475446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1
21	475446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	475446.92	2214887.7	Записи отсутствуют	0.1
21	475446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	475467.37	2214848.83	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП				

Лист 4.2

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

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/371121713					
Кадстровый номер:			50:15:004002:6109		
Номер точки	Координаты, м		Описание записи на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	477467.37	2214848.83	Записи отсутствуют	0.1	
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	477467.91	2214847.89	Записи отсутствуют	0.1	
23	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477434.93	2214848.64	Записи отсутствуют	0.1	
24	477434.93	2214848.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		
М.П.					

Лист 4.2

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

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/371121713					
Кадстровый номер:			50:15:004002:6109		
Секция в части зарегистрированных точек границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части 2					
Система координат: МСК-90, зона 2					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание записи на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
5	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	477453.99	2214830.43	Записи отсутствуют	0.1	
5	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	0.1	
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	477449.36	2214838.78	Записи отсутствуют	0.1	
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	477447.91	2214842.87	данные отсутствуют	0.1	
7	477447.91	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	477447.91	2214842.87	Записи отсутствуют	0.1	
7	477447.91	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	0.1	
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	477444.3	2214842.87	Записи отсутствуют	0.1	
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		
М.П.					

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

Лист 4 из 4

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Листов 4,2		Всего листов раздела 4,2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/071/021/03					
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6109		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
9	477435.48	2214842.97	данные отсутствуют	0.1	
9	477435.48	2214842.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	477435.48	2214842.97	Записей нет	0.1	
9	477435.48	2214842.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	477434.68	2214843.45	данные отсутствуют	0.1	
10	477434.68	2214843.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	477434.68	2214843.45	Записей нет	0.1	
10	477434.68	2214843.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	477434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	477434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	477434.25	2214843.86	Записей нет	0.1	
11	477434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	477434.04	2214848.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	477434.04	2214848.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	477435.29	2214845.87	данные отсутствуют	0.1	
13	477435.29	2214845.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	477435.29	2214845.87	Записей нет	0.1	

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

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

Лист 4 из 4

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

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

Риски 4.2

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

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/071/217/03					
Кадастровый номер:			59:15:004002:6109		
Номер точки	Координаты, м		Описание записи в местной базе данных	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
18	473445.96	2214844.87	данные отсутствуют	0.1	
18	473445.96	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	473445.96	2214844.87	записей нет	0.1	
18	473445.96	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473437.02	2214861.85	записей нет	0.1	
19	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	473444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	473444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	473444.93	2214892.86	записей нет	0.1	
20	473444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	473446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1	
21	473446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	473446.92	2214887.7	записей нет	0.1	
21	473446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	473446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	473467.37	2214848.83	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ФНС ЕТРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

Риски 4.2

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

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/071/217/03					
Кадастровый номер:			59:15:004002:6109		
Номер точки	Координаты, м		Описание записи в местной базе данных	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
22	473467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	473467.37	2214848.83	записей нет	0.1	
22	473467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	473467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	473467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	473467.91	2214847.85	записей нет	0.1	
23	473467.91	2214847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	473434.93	2214848.84	записей нет	0.1	
24	473434.93	2214848.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФНС ЕТРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

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

Лист 4.2

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
21.01.2021 № 99/2011/071121713				
Кадастровый номер			50:15:0040302:6109	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части 2				
Система координат: МСК-73				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477453.99	2214830.43	Закрепление отсутствует	0.1
5	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	0.1
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449.36	2214838.78	Закрепление отсутствует	0.1
6	477449.36	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.81	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
7	477447.81	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.81	2214842.87	Закрепление отсутствует	0.1
7	477447.81	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	Закрепление отсутствует	0.1
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 4.2

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

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
21.01.2021 № 99/2021/071121713				
Кадастровый номер			50:15:0040302:6109	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477433.48	2214842.97	данные отсутствуют	0.1
9	477433.48	2214842.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477433.48	2214842.97	Закрепление отсутствует	0.1
9	477433.48	2214842.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434.68	2214843.45	данные отсутствуют	0.1
10	477434.68	2214843.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434.68	2214843.45	Закрепление отсутствует	0.1
10	477434.68	2214843.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214843.86	Закрепление отсутствует	0.1
11	477434.25	2214843.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434.94	2214848.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434.94	2214848.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477435.29	2214843.87	данные отсутствуют	0.1
13	477435.29	2214843.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477435.29	2214843.87	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

Риски 4.2

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	2	3		
13	475435.29	2214845.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	475435.63	2214845.31	данные отсутствуют	0.1
14	475435.63	2214845.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	475435.63	2214845.31	Запрещены отсутствуют	0.1
14	475435.63	2214845.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	475435.91	2214845.05	данные отсутствуют	0.1
15	475435.91	2214845.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	475435.91	2214845.05	Запрещены отсутствуют	0.1
15	475435.91	2214845.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	475436.04	2214844.96	данные отсутствуют	0.1
16	475436.04	2214844.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	475436.04	2214844.96	Запрещены отсутствуют	0.1
16	475436.04	2214844.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	475444.32	2214844.87	данные отсутствуют	0.1
17	475444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	475444.32	2214844.87	Запрещены отсутствуют	0.1
17	475444.32	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП

Риски 4.2

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

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:
21.01.2021 № 59/2021/071/21/03				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	2	3		
18	475445.96	2214844.87	данные отсутствуют	0.1
18	475445.96	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	475445.96	2214844.87	Запрещены отсутствуют	0.1
18	475445.96	2214844.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	475437.02	2214861.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	475437.02	2214861.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	475437.02	2214861.83	Запрещены отсутствуют	0.1
19	475437.02	2214861.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	475444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	475444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	475444.93	2214892.86	Запрещены отсутствуют	0.1
20	475444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	475446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1
21	475446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	475446.92	2214887.7	Запрещены отсутствуют	0.1
21	475446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	475467.37	2214848.83	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП

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

Риски 4.2

Земельный участок				
№ участка в Едином государственном реестре недвижимости				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 59/2021/071/21/03			
Кадастровый номер:			50:15:004002:6109	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477467.37	2214848.83	Записи отсутствуют	0.1
22	477467.37	2214848.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214847.89	Записи отсутствуют	0.1
23	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477434.93	2214848.84	Записи отсутствуют	0.1
24	477434.93	2214848.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор:			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			подпись, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"

Риски 1

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

На основании запроса от 20.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.01.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
№ участка в Едином государственном реестре недвижимости	
Лист №	Раздел 1
21.01.2021	№ 99/2021/071/04/03
Кадастровый номер:	
50:15:004002:6107	
Номер кадастрового квартала:	50:15:004002
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Риски присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/015-50/015/05/2017-2888
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Площадь:	5009 кв. 25 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	35865091,17
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:140332; 50:15:004002:45
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как участника инвестиционного комплекса	
Государственный регистратор:	
полное наименование должности	
подпись	
подпись, фамилия	

М.П.

Рядок 1

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

Земельный участок			
<small>гос. объект недвижимости</small>			
Лист № _____	Рядок № 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего рядков: _____
21.01.2021 № 99/2021/071604180			
Кадастровый номер:		50:15:004002:6107	
Кадастровая зона:	Земельный пункт		
Вид разрешенного использования:	Для иных видов жилой застройки		
Сведения о кадастровом номере:	Актань Федор Иванович №77-11-175		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, памятник угодий, заказника, заповедника:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждено проект освоения территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	МП		

Рядок 1

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

Земельный участок			
<small>гос. объект недвижимости</small>			
Лист № _____	Рядок № 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего рядков: _____
21.01.2021 № 99/2021/071604180			
Кадастровый номер:		50:15:004002:6107	
Местный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления изъятия земельного участка для государственных нужд или для нужд местного самоуправления:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка (или) распоряжением на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности на которые не разграничены:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора и местонахождении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:000000:149551, 50:15:004002:6102, 50:15:004002:6109. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус "Актуальные (используемые)". Право собственности, образования объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с описанного разрешения использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 1.1 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Манджеш Марья Александровна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	МП		

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

Земельный участок	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № _____	Результат 2
Всего листов результата 2: _____	Всего результатов: _____
Всего листов выписки: _____	
21.01.2021 № 99/2021/071634/03	
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6107	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0040302:6107-50/015/2017-8 от 14.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Довольствие управление
дата государственной регистрации:	13.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6107-50/015/2017-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение:	с 07.02.2014 по 30.11.2025
3.1.1. объект недвижимости:	
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784157
основание государственной регистрации:	Трестом доверительного управления ПИФФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
вид:	Аррест (в том числе, субаррест)
дата государственной регистрации:	23.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50/015/2017-2
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение:	с 09.03.2017 по 09.03.2022
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение:	ООО "СЗ "Транвел-Строй", ИНН: 5044094802
основание государственной регистрации:	"Договор арреста" №438 от 22.11.2016
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Долевые и судебные иски: право требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о взыскании ренты об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Привлечение и сведения о привлеченных, а не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения прав и обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	
подпись: _____	ФГИС ЕГРН
подпись: _____	подпись: _____

МП

Рисунок 1

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

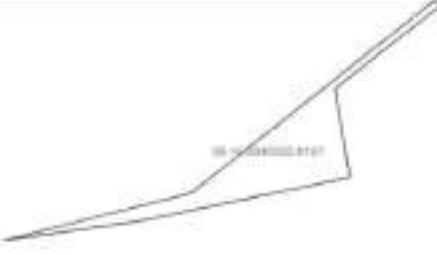
Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
21.01.2021	№ 99/2021/271634.003		
Кадастровый номер:		58-15/0040302-6107	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный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

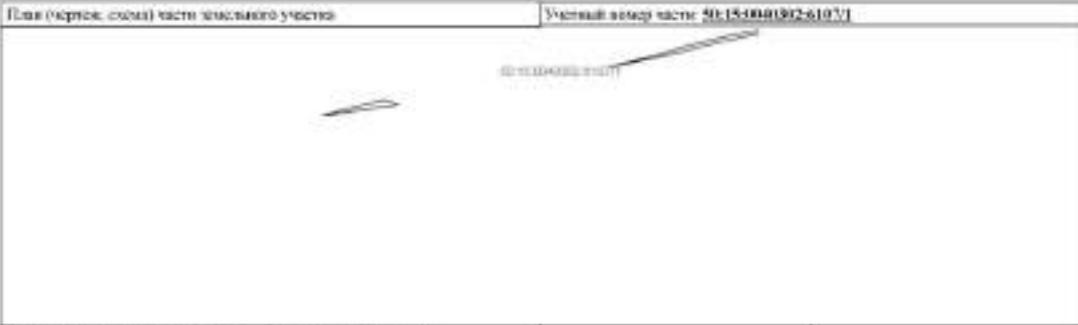
Рисунок 1.2

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

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1.2	Всего листов раздела 1.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/271634.003			
Кадастровый номер:		58-15/0040302-6107		
Сведения о характере точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание характера неопределенности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477456.61	2214866.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477462.77	2214866.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477467.38	2214980.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477392.58	2215137.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477388.67	2215146.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477374.88	2215075.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477492.76	2215086.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477477.6	2215082.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477448.17	2214947.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477442.67	2214902.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		
МП				

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

Лист 4

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

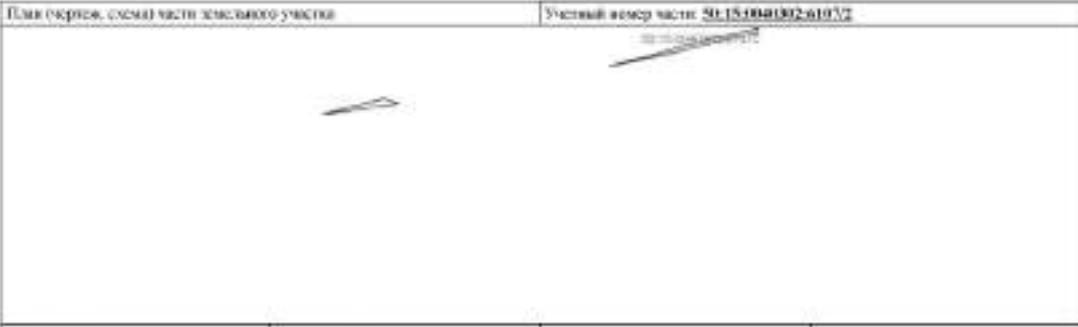
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Лист 4

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

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

Земельный участок				
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/071034.083			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107		

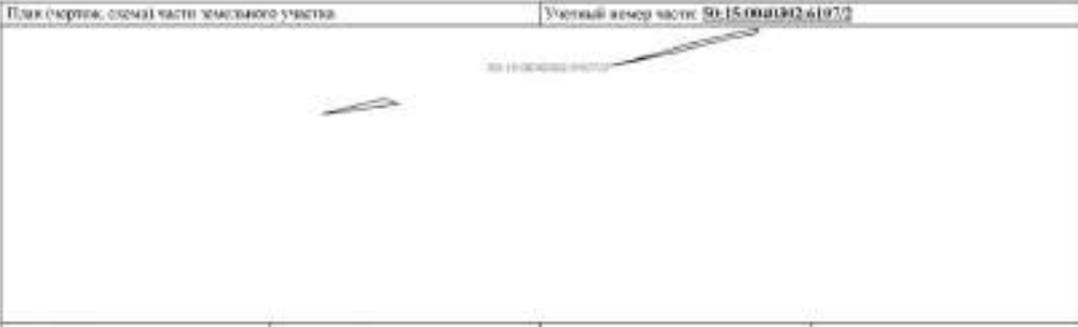
План (схематич. схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6107/2	
			
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

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

Земельный участок				
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/071034.083			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107		

План (схематич. схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6107/2	
			
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

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

Лист 4.1

Земельный участок		
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>		
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1:
21.01.2021 № 99/2021/071034.003		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или образования объекта недвижимости
1	186	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.13.2.30, Постановлением Правительства Российской Федерации №169 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (далее - "Правилами установл. № 169 от 24.02.2009
1	186	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации №169 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (далее - "Правилами установл. № 169 от 24.02.2009, срок действия: 01.03.2017
1	186	Иные ограничения (обременения) прав
2	186	Иные ограничения (обременения) прав

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

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

Лист 4.2

Земельный участок				
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/071034.003				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107		
Сведения о зарегистрированных границах части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированной границах части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	477462.81	2215010.0	данные отсутствуют	0.1
11	477462.81	2215010.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477462.81	2215010.0	Закрепление отсутствует	0.1
11	477462.81	2215010.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.81	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.81	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.81	2215006.76	Закрепление отсутствует	0.1
12	477461.81	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	Закрепление отсутствует	0.1
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.89	2215045.29	данные отсутствуют	0.1
14	477470.89	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.89	2215045.29	Закрепление отсутствует	0.1
14	477470.89	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

Лист 4 из 4

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Листов 4,2		Всего листов раздела 4,2:	Всего разделов:
21.01.2021 № 59/2021/371034.8/3				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6107	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3		
15	477474.66	2215063.42	данные отсутствуют	0.1
15	477474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477474.66	2215063.42	Записей нет	0.1
15	477474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477478.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477478.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477478.67	2215062.66	Записей нет	0.1
16	477478.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477480.64	2215062.32	Записей нет	0.1
17	477480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477476.61	2215062.98	данные отсутствуют	0.1
18	477476.61	2215062.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477476.61	2215062.98	Записей нет	0.1
18	477476.61	2215062.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477472.01	2215044.73	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП.				

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

Лист 4 из 4

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Листов 4,2		Всего листов раздела 4,2:	Всего разделов:
21.01.2021 № 59/2021/371034.8/3				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6107	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	2	3		
19	477472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477472.01	2215044.73	Записей нет	0.1
19	477472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477467.5	2215029.59	данные отсутствуют	0.1
20	477467.5	2215029.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477467.5	2215029.59	Записей нет	0.1
20	477467.5	2215029.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477437.02	2214861.85	Записей нет	0.1
21	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477436.88	2214862.12	Записей нет	0.1
22	477436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП.				

Лист 4.2

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

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/371034.003				
Кадстровый номер		50:15:0040302:6107		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
23	477442.29	2214899.74	Закрепление отсутствует	0.1
23	477442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477444.93	2214892.86	Закрепление отсутствует	0.1
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Лист 4.2

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

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/371034.003				
Кадстровый номер		50:15:0040302:6107		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Дата №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	0.1
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477462.61	2215010.6	Закрепление отсутствует	0.1
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2215006.76	Закрепление отсутствует	0.1
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2215041.27	Закрепление отсутствует	0.1
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.99	2215045.29	данные отсутствуют	0.1
14	477470.99	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.99	2215045.29	Закрепление отсутствует	0.1
14	477470.99	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

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

Лист 4 из 4

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Листов 4,2		Всего листов раздела 4,2:	Всего разделов:
21.01.2021 № 59/2021/371034.003				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6107	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3		
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	0.1
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	473474.66	2215063.42	Записей нет	0.1
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	473475.67	2215062.66	Записей нет	0.1
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	473480.64	2215062.32	Записей нет	0.1
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	473475.61	2215062.95	данные отсутствуют	0.1
18	473475.61	2215062.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	473475.61	2215062.95	Записей нет	0.1
18	473475.61	2215062.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

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

Лист 4 из 4

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Листов 4,2		Всего листов раздела 4,2:	Всего разделов:
21.01.2021 № 59/2021/371034.003				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6107	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3		
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	473472.01	2215044.73	Записей нет	0.1
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	473467.5	2215029.85	данные отсутствуют	0.1
20	473467.5	2215029.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	473467.5	2215029.85	Записей нет	0.1
20	473467.5	2215029.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	473437.02	2214861.85	Записей нет	0.1
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	473436.88	2214862.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	473436.88	2214862.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	473436.88	2214862.32	Записей нет	0.1
22	473436.88	2214862.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	473442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	473442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Лист 4.2

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

Земельный участок					
(часть объекта недвижимости)					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/071034.003					
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6107		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
23	477442.29	2214899.74	Записи отсутствуют	0.1	
23	477442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477444.93	2214892.86	Записи отсутствуют	0.1	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		
М.П.					

Лист 4.2

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

Земельный участок					
(часть объекта недвижимости)					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/071034.003					
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6107		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части 2					
Система координат: МСК-90, зона 2					
Лист №					
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	0.1	
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	477462.61	2215010.6	Записи отсутствуют	0.1	
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	477461.61	2215006.76	Записи отсутствуют	0.1	
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	477468.86	2215041.27	Записи отсутствуют	0.1	
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	477470.89	2215045.29	данные отсутствуют	0.1	
14	477470.89	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	477470.89	2215045.29	Записи отсутствуют	0.1	
14	477470.89	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		
М.П.					

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

Риски 4.2

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/37103483					
Кадастровый номер:			59:15:004002:6107		
Пояр точка	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	0.1	
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	473474.66	2215063.42	записей нет	0.1	
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	473475.67	2215062.66	записей нет	0.1	
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	473480.64	2215062.32	записей нет	0.1	
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	473476.61	2215062.95	данные отсутствуют	0.1	
18	473476.61	2215062.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	473476.61	2215062.95	записей нет	0.1	
18	473476.61	2215062.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		
МП					

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

Риски 4.2

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/37103483					
Кадастровый номер:			59:15:004002:6107		
Пояр точка	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473472.01	2215044.73	записей нет	0.1	
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477467.5	2215029.59	данные отсутствуют	0.1	
20	477467.5	2215029.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477467.5	2215029.59	записей нет	0.1	
20	477467.5	2215029.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	473437.02	2214861.85	записей нет	0.1	
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	473436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	473436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	473436.88	2214862.12	записей нет	0.1	
22	473436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	473442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	473442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		
МП					

Лист 4.2

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

Земельный участок				
Лист № _____ Раздела 4.2				
Всего листов раздела 4.2:		Всего разделов:		Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/37103480				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
23	477442.29	2214899.74	Записи отсутствуют	0.1
23	477442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477444.93	2214892.86	Записи отсутствуют	0.1
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор:				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4.2

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

Земельный участок				
Лист № _____ Раздела 4.2				
Всего листов раздела 4.2:		Всего разделов:		Всего листов выписки:
21.01.2021 № 99/2021/37103480				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-73				
Лист № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	477462.61	2219010.6	данные отсутствуют	0.1
11	477462.61	2219010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477462.61	2219010.6	Записи отсутствуют	0.1
11	477462.61	2219010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2219006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2219006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477461.61	2219006.76	Записи отсутствуют	0.1
12	477461.61	2219006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2219041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2219041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477468.86	2219041.27	Записи отсутствуют	0.1
13	477468.86	2219041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.89	2219045.39	данные отсутствуют	0.1
14	477470.89	2219045.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.89	2219045.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477470.89	2219045.39	Записи отсутствуют	0.1
14	477470.89	2219045.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор:				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

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

Рисунок 4.2

Земельный участок					
Объект недвижимости					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/37103483					
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6107		
Пояср точка	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат контрольных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	0.1	
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	473474.66	2215063.42	завершение отсутствует	0.1	
15	473474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	473475.67	2215062.66	завершение отсутствует	0.1	
16	473475.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	473480.64	2215062.32	завершение отсутствует	0.1	
17	473480.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	473476.61	2215062.95	данные отсутствуют	0.1	
18	473476.61	2215062.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	473476.61	2215062.95	завершение отсутствует	0.1	
18	473476.61	2215062.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

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

Рисунок 4.2

Земельный участок					
Объект недвижимости					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
21.01.2021 № 59/2021/37103483					
Кадастровый номер:			59:15:0040302:6107		
Пояср точка	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат контрольных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	473472.01	2215044.73	завершение отсутствует	0.1	
19	473472.01	2215044.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477467.5	2215029.59	данные отсутствуют	0.1	
20	477467.5	2215029.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477467.5	2215029.59	завершение отсутствует	0.1	
20	477467.5	2215029.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	473437.02	2214861.85	завершение отсутствует	0.1	
21	473437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	473436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	473436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	473436.88	2214862.12	завершение отсутствует	0.1	
22	473436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	473442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	473442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/371034303				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6107		
Номер точки	Координаты, м		Описание записи о на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
23	477442.29	2214899.74	Записи отсутствуют	0.1	
23	477442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477444.93	2214892.86	Записи отсутствуют	0.1	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:					ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия

МП.

ФГИС ЕГРН

Федеральный информационный ресурс реестра недвижимости

Рисунок 4.1

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

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

Земельный участок	
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>	
Лист №	Раздела 1
21.01.2021	№ 99/2021/371034521
Кадастровый номер:	
50:15:0040302:6106	
Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Рис: присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/15-50/015/005/2017-2889
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Целевая:	7162 +/- 30 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	51412488.62
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0040302:45
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как участника комплекса:	
Государственный регистратор:	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	

МП.

Лист 1

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

Земельный участок		
Объект недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
21.01.2021 № 99/2021/371024521		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6106
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Для иных видов жилищной застройки	
Сведения о кадастровом инженере:	Асеева Федор Иванович №77-11-771	
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьего угодья, заказника, заповедника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 1

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

Земельный участок		
Объект недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
21.01.2021 № 99/2021/371024521		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6106
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в совокупности с земельным участком в пользование или аренду земельного участка государственной власти или органов местного самоуправления, либо в государственной или муниципальной собственности земельного участка для осуществления жилищного дома социального использования или жилищного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или доли земельного участка образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и местонахождении границ земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:000000:149351, 50:15:0040302:6102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные после видительского акта». Право (ограничение, право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Подушная выписка:	Манджиева Мария Александровна	
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

Лист 1.1

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
21.01.2021	№ 99/2021/371624521		
Кадастровый номер:		58:15:0040302:6106	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Лист 1.2

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 1.2	Всего листов раздела 1.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/371624521			
Кадастровый номер:		58:15:0040302:6106		
Сведения о характере точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание характера точки границы	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477918.56	2215768.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477948.48	2215818.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477932.58	2215841.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477931.8	2215841.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477739.12	2215768.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477560.9	2215674.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477564.37	2215677.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477819.21	2215721.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477872.82	2215765.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		
МП				

ФГИС ЕГРН

Федеральный информационный ресурс государственного кадастра недвижимости

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов
20.01.2021	№ 99/2021/379866526		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6104	
Номер кадастрового квартала: 50:15:0040302			
Дата присвоения кадастрового номера: 09.07.2017			
Район: кадастровый государственный учетный номер: Условный номер: 30-50/15-90/15/005/2017-2890			
Адрес: Московская область, с. Босковица			
Площадь: 1316 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 10856625,72			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: 50:15:0040302:45			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		ИНИЦИАЛ ФАМИЛИИ	

МП.

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Сведения об объекте недвижимости	
Лист №	Раздел №
20.01.2021	№ 99/2021/379866526
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6104	
Кадастровая зона:	Земельно-наземных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения объектов застройки
Сведения о кадастровом номере:	Агатов Федор Иванович №77-11-174
Сведения о лесах, водных объектах и объектах природной среды, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, памятника природы, заказника, дендропарка:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проектная документация:	данные отсутствуют
Государственный реестратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	ИНИЦИАЛ ФАМИЛИИ

МП.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____	Результат 1
Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
20.01.2021 № 99/2021/378868538	
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6104	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в собственность с земельным участком государственного имущества государственной власти или органов местного самоуправления, либо передаче в государственную или муниципальную собственность земельного участка для строительства жилого дома, социального использования или массового дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земельного участка, государственная собственность на который не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус звена об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровыми номерами (объектами недвижимости) 50:15:0000000:140351, 50:15:0040302:6102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограниченное право) обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Миняевский Мария Александровна
Государственный регистратор:	ФНС ИТН
полное наименование должности:	подпись:
	инициалы, фамилия:
	МП:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____	Результат 2
Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
20.01.2021 № 99/2021/378868538	
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6104	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 50:15:0040302:6104-50/015/2017-7 от 14.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
дата государственной регистрации:	27.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50/015/2017-2
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.03.2017 по 06.03.2022
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Транс-Строй", ИНН: 5044694802
3. основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №478 от 22.11.2016
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	11.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6104-50/015/2017-1
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.02.2014 по 30.11.2025
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	"Управление доверительного управления ИФФФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Довольствие и судебное признание права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о регистрации в отозванном зарегистрированности права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоустанавливающие и сведения о наличии государственного, не рассмотренных земельных и прав, подлежащих государственной регистрации права (в том числе, приобретенных прав), ограничений прав и обременения объекта недвижимости, сведения об отозвании объекта недвижимости:	данные отсутствуют

10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимости в силу закона отказать третьему лицу, судами;	данные отсутствуют
11. Сведения о наличии возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
ФГИС ЕГРН	
	подпись, фамилия

Листа 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок			
<small>код объекта недвижимости</small>			
Лист №	Выписка №	Всего листов выписки №	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99/2021/17066938		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6104	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 1.2

Земельный участок				
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>				
Лист №	Раздел 1.2	Всего листов раздела 1.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/378866538			
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6104	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание характерной точки	Средняя квадратическая погрешность (средняя квадратическая погрешность точки привязки земельного участка, м)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477648.48	2215818.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477692.76	2215848.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	478003.6	2215854.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477966.71	2215864.50	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477957.01	2215859.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477932.58	2215843.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр информации об объектах недвижимости"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 19.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
20.01.2021	№ 99/2021/378853450		
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6103

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Риски присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/015-50/015/005/2017-2891
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Площадь:	37481 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	267117341.94
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0040302:2209
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:140332, 50:15:0040302:45
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:	

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>Объект недвижимости</small>		
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
20.01.2021 № 93/2021/27885456		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Для иных видов жилищного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:	Асташик Федор Иванович №77-11-771	
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой 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, заказников, заповедников:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного казюра:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>Объект недвижимости</small>		
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
20.01.2021 № 93/2021/27885456		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусмотренного, предоставляемого в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления изъятию государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спорного местоположения границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:13:0030001:149331. Подквотком данного земельного участка обеспечен доступ в земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0040302:6106, 50:15:0040302:6107, 50:15:0040302:6108, 50:15:0040302:6109, 50:15:0040302:6110, 50:15:0040302:6111. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные не действительствовало». Право отграничения права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с иными разрешениями исключены отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Милославин Мария Александровна	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Листа 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Сведения об объекте недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
20.01.2021	№ 99/2021/ЛТ883450		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0040302:6102-50/015/2017-7 от 14.03.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.03.2017 по 06.03.2022		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
ООО "СЗ "Транс-Строй", ИНН: 5044694862			
основание государственной регистрации:			
"Договор аренды" №438 от 22.11.2016			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.02.2014 по 30.11.2023		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Общество с ограниченной ответственностью "Ураковская компания "Резерв Эксперт Менеджмент", ИНН: 7718784153			
основание государственной регистрации:			
Трестом доверительного управления ИИФФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011			
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявления в суд об истребовании права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоустановки и сведения о наличии государственных, не рассмотренных таковыми в процессе государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об указании государственной регистрации сделок, право, ограничивающих право без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись		подпись	
подпись		подпись	

МП

Листа 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/37883456				
Кадастровый номер:			58:15:0040302:6102	

Сводные характеристики точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание зарезанная на местности	Средняя квадратическая погрешность отрезков координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478064.5	2215823.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478059.85	2215813.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477944.44	2215549.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477876.25	2215793.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477867.75	2215375.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477888.6	2215356.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477854.85	2215349.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477848.88	2215338.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	477838.58	2215321.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477827.72	2215303.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477816.29	2215286.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477804.56	2215270.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477793.83	2215253.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477783.07	2215238.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
МП		

Листа 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/37883456				
Кадастровый номер:			58:15:0040302:6102	

Сводные характеристики точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание зарезанная на местности	Средняя квадратическая погрешность отрезков координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	477524.2	2214918.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	477427.55	2214797.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477418.51	2214734.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477679.67	2215026.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	477833.98	2215249.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	477864.24	2215325.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477907.22	2215409.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	477974.98	2215591.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	478057.56	2215768.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
МП		

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Земельный участок			
<small>Смежная часть земельного участка</small>			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
20.01.2021	№ 99/2021/278853450		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102	
План (схематич. схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6102/1	
			
Максимум 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
МП		<small>инициалы, фамилия</small>	

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежная часть земельного участка

Земельный участок			
<small>Смежная часть земельного участка</small>			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
20.01.2021	№ 99/2021/278853450		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102	
План (схематич. схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6102/1	
			
Максимум 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
МП		<small>инициалы, фамилия</small>	

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседи в части земельного участка

Земельный участок				
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/378853456			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		

План (схематичная часть) земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6102/2		
				
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:	

МП.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседи в части земельного участка

Земельный участок				
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/378853456			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		

План (схематичная часть) земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6102/2		
				
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:	

МП.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
<small>Условные обозначения</small>				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/378853456			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		

План (схематичная часть) земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6102/3		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			

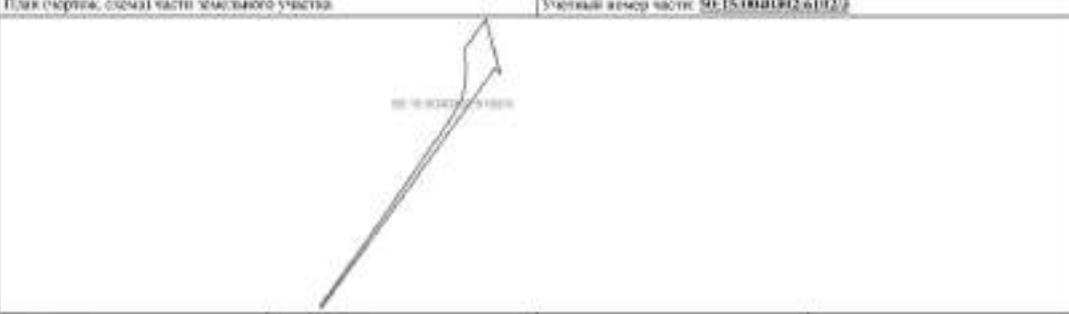
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Соседняя часть земельного участка

Земельный участок				
<small>Условные обозначения</small>				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 99/2021/378853456			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6102		

План (схематичная часть) земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040302:6102/3		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Рисун 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок		
<small>№ выписки из Единого государственного реестра недвижимости</small>		
Лист № _____	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: _____
20.01.2021 № 99/2021/078853450		Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____		50:15:0040302:6102
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	734	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.36, Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления ограничений для объектов электросетевого назначения в особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" вместе с "Правилами установления № 160 от 24.02.2009
1	734	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления ограничений для объектов электросетевого назначения в особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" вместе с "Правилами установления № 160 от 24.02.2009, срок действия: 01.03.2017
1	734	Иные ограничения (обременения) права
2	734	Иные ограничения (обременения) права
3	834	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1159, Соглашением о государственной регистрации права № 50-50-08403/2008-238 от 04.12.2008
3	834	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Соглашением о государственной регистрации права № 50-50-08403/2008-238 от 04.12.2008, срок действия: 05.07.2018
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
МП.		

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
<small>№ выписки из Единого государственного реестра недвижимости</small>				
Лист № _____	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: _____	Всего листов выписки: _____
20.01.2021 № 99/2021/078853450		Всего разделов: _____		
Кадастровый номер: _____		50:15:0040302:6102		
Сведения о характере, точной границе части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-91, зона 2				
Дата № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание определения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	477881,88	2215755,67	Запрещено отсутствует	0,1
10	477881,88	2215755,67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927,93	2215786,86	Запрещено отсутствует	0,1
11	477927,93	2215786,86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987,41	2215826,56	Запрещено отсутствует	0,1
12	477987,41	2215826,56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477995,72	2215830,99	Запрещено отсутствует	0,1
13	477995,72	2215830,99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004,75	2215833,63	Запрещено отсутствует	0,1
14	478004,75	2215833,63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014,12	2215834,36	Запрещено отсутствует	0,1
15	478014,12	2215834,36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023,45	2215833,14	Запрещено отсутствует	0,1
16	478023,45	2215833,14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485,63	2214817,26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485,63	2214817,26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
МП.				

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежными частями земельного участка

Земельный участок					
(наименование участка)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2 : _____	Всего рисунков _____	Всего листов выписки _____
29.01.2021 № 59/2021/334853489					
Кадастровый номер			59:15:0040302:6100		
Пояср полюс	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
1	2	3			4
40	473485.63	2214817.26	Запись отсутствует	0.1	
40	473485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	473473.61	2214799.97	Запись отсутствует	0.1	
41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	473483.99	2214830.43	Запись отсутствует	0.1	
42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
43	473467.91	2214847.89	Запись отсутствует	0.1	
43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
44	473881.26	2213734.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
44	473881.26	2213734.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежными частями земельного участка

Земельный участок					
(наименование участка)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2 : _____	Всего рисунков _____	Всего листов выписки _____
29.01.2021 № 59/2021/334853489					
Кадастровый номер			59:15:0040302:6100		
Пояср полюс	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
1	2	3			4
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
46	478014.15	2215850.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
46	478014.15	2215850.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
48	478041.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
48	478041.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
49	478031.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
49	478031.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
50	478024.5	2215832.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
50	478024.5	2215832.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
МП					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Рисунг 4.2

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел № 4.2				
Всего листов раздела 4.2:		Всего разделов:		Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/37883458				
Кадастровый номер:		58-15/0040302-6102		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	477881.88	2215755.67	Записи отсутствуют	0.1
10	477881.88	2215755.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.93	2215786.86	Записи отсутствуют	0.1
11	477927.93	2215786.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.43	2215826.56	Записи отсутствуют	0.1
12	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477995.72	2215830.99	Записи отсутствуют	0.1
13	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.75	2215833.63	Записи отсутствуют	0.1
14	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.32	2215834.36	Записи отсутствуют	0.1
15	478014.32	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023.45	2215833.14	Записи отсутствуют	0.1
16	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор:				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия
МП				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Рисунг 4.2

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел № 4.2				
Всего листов раздела 4.2:		Всего разделов:		Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/37883458				
Кадастровый номер:		58-15/0040302-6102		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
40	477485.63	2214817.26	Записи отсутствуют	0.1
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	Записи отсутствуют	0.1
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214830.43	Записи отсутствуют	0.1
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	Записи отсутствуют	0.1
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор:				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия
МП				

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок			
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
20.01.2021	№ 99/2021/378853489		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер		50:15:0040302:6102	

Номер точки	Координаты, м		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	477950.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478045.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478045.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215852.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215852.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок			
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
20.01.2021	№ 99/2021/378853489		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер		50:15:0040302:6102	

Сведения о зарегистрированных точках границей части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Дата №				
Номер точки	Координаты, м		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	477881.88	2215755.67	Запрещенные отсутствуют	0.1
10	477881.88	2215755.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.93	2215780.06	Запрещенные отсутствуют	0.1
11	477927.93	2215780.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.41	2215820.56	Запрещенные отсутствуют	0.1
12	477987.41	2215820.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477905.72	2215830.99	Запрещенные отсутствуют	0.1
13	477905.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.75	2215833.63	Запрещенные отсутствуют	0.1
14	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.32	2215834.36	Запрещенные отсутствуют	0.1
15	478014.32	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023.45	2215833.14	Запрещенные отсутствуют	0.1
16	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Риски 4.2

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
28.01.2021 № 59/2021/370853480					
Кадастровый номер:			59:15:004002:6102		
Позиция показ	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
-40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	0.1	
-40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-41	477473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-41	477473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-41	477473.61	2214799.97	данные отсутствуют	0.1	
-41	477473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-42	477483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-42	477483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-42	477483.99	2214830.43	данные отсутствуют	0.1	
-42	477483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	0.1	
-43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Риски 4.2

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
28.01.2021 № 59/2021/370853480					
Кадастровый номер:			59:15:004002:6102		
Позиция показ	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
-45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-46	478014.15	2215850.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-46	478014.15	2215850.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-47	478013.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-47	478013.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-48	478043.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-48	478043.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-49	478033.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-49	478033.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-50	478024.5	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-50	478024.5	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежными частями земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 99/2021/37883458				
Кадастровый номер:		58:15:0040302:6102		
Смежные характерные точки границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: СК3-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	477881.88	2215755.67	Закрепление отсутствует	0.1
10	477881.88	2215755.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.93	2215786.86	Закрепление отсутствует	0.1
11	477927.93	2215786.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.43	2215826.56	Закрепление отсутствует	0.1
12	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477995.72	2215830.99	Закрепление отсутствует	0.1
13	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.75	2215835.63	Закрепление отсутствует	0.1
14	478004.75	2215835.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.12	2215834.36	Закрепление отсутствует	0.1
15	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023.45	2215835.14	Закрепление отсутствует	0.1
16	478023.45	2215835.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
МП				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежными частями земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 99/2021/37883458				
Кадастровый номер:		58:15:0040302:6102		
Смежные характерные точки границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: СК3-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
40	477485.63	2214817.26	Закрепление отсутствует	0.1
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	Закрепление отсутствует	0.1
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477483.99	2214850.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477483.99	2214850.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477483.99	2214850.43	Закрепление отсутствует	0.1
42	477483.99	2214850.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	Закрепление отсутствует	0.1
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477920.8	2215780.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
МП				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 99/2021/378853480		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер		50:15:0040302:6102	

Номер точки	Координаты, м		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	477950.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478013.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478013.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478045.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478045.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215852.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215852.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
20.01.2021 № 99/2021/378853480		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер		50:15:0040302:6102	

Сведения о зарегистрированных точках границей части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Дата №				
Номер точки	Координаты, м		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	477881.88	2215755.67	Запрещено отсутствием	0.1
10	477881.88	2215755.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.93	2215780.06	Запрещено отсутствием	0.1
11	477927.93	2215780.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.41	2215820.56	Запрещено отсутствием	0.1
12	477987.41	2215820.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477905.72	2215830.99	Запрещено отсутствием	0.1
13	477905.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.75	2215833.63	Запрещено отсутствием	0.1
14	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.32	2215834.36	Запрещено отсутствием	0.1
15	478014.32	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023.45	2215833.14	Запрещено отсутствием	0.1
16	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Риски 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
28.01.2021 № 59/2021/370853480					
Кадстровый номер:			59:15:004002:6100		
Позиция показ	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
-40	473485.63	2214817.26	данные отсутствуют	0.1	
-40	473485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	0.1	
-41	473473.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	0.1	
-42	473483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	0.1	
-43	473467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-44	473881.26	2213754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-44	473881.26	2213754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-45	473930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФНС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП

Риски 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Риски 4.2		Всего листов риска 4.2:	Всего рисков:	Всего листов выписки:
28.01.2021 № 59/2021/370853480					
Кадстровый номер:			59:15:004002:6100		
Позиция показ	Координаты, м		Описание записей из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
-45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-46	478014.15	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-46	478014.15	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-47	478013.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-47	478013.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-48	478043.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-48	478043.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-49	478033.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-49	478033.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-50	478024.5	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
-50	478024.5	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФНС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Рисунок 4.2

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/378853458				
Кадастровый номер:		50:15:004040:6102		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание записанное на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	477881.88	2215755.67	Записанные отсутствуют	0.1
10	477881.88	2215755.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.92	2215786.06	Записанные отсутствуют	0.1
11	477927.92	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.43	2215826.56	Записанные отсутствуют	0.1
12	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477995.72	2215830.99	Записанные отсутствуют	0.1
13	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.75	2215833.63	Записанные отсутствуют	0.1
14	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.32	2215834.36	Записанные отсутствуют	0.1
15	478014.32	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023.43	2215833.14	Записанные отсутствуют	0.1
16	478023.43	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Рисунок 4.2

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/378853458				
Кадастровый номер:		50:15:004040:6102		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание записанное на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
40	477485.63	2214817.26	Записанные отсутствуют	0.1
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477471.61	2214799.97	Записанные отсутствуют	0.1
41	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477483.99	2214830.43	Записанные отсутствуют	0.1
42	477483.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	Записанные отсутствуют	0.1
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.20	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.20	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477930.8	2215790.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежными частями земельного участка

Земельный участок			
<small>(наименование)</small>			
Лист №	Риски 4.2	Всего листов риска 4.2 :	Всего рисков: _____ Всего листов выписки: _____
29:01:2021 № 59/2021/370853480			
Кадастровый номер		59:15:0040302:6102	

Номер точки	Координаты, м		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478045.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478045.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215832.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Договор аренды №438

ПОЛУЧЕНО

21 MAR 2017

Московская область,
г. Балашиха

А.А. Исаева 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 775001001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давышней Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды №438 от *«20» июля* 2016г. (далее по тексту «Договор»), о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок кадастровый номер: 50:15:0040302:45 общей площадью 164 778 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли - продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» февраля 2014 года сделана запись регистрации №50-50-15/015/2014-001, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «03» июня 2014 года серия 50-А3 №418614, далее именуемый «Земельный участок» или «Участок».

1.2. Земельный участок передается Арендатору для следующих целей: производство изыскательских работ; разработки документов по планировке территории, в том числе проекта планировки территории, проекта межевания территории, градостроительного паспорта земельного участка; сбора исходно - разрешительной документации; получения технических условий; разработки проектной и рабочей документации на строительство; проведения кадастровых работ, получения разрешения на строительство, строительно-монтажных работ жилых домов.

1.3. Передача Участка осуществляется на основании двухстороннего акта приема - передачи.

1.4. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по

настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. Срок Договора аренды

2.1. Земельный участок передается Арендодателем Арендатору в пользование сроком на 5 (Пять) лет с даты подписания акта приема-передачи. До момента государственной регистрации настоящего Договора срок аренды Земельного участка составляет 11 (Одиннадцать) месяцев.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Ежемесячная арендная плата за Земельный участок определяется как 1/12 подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога за текущий год плюс 3% (Три процента) от величины земельного налога, увеличенная на 18 % (восемнадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

$N * K * k / 12 * 1,03 * 1,18$, в том числе НДС 18%, где

N – налоговая ставка,

K – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,

k – повышающий коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ.

3.2. Арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, ежемесячно.

3.3. Арендная плата вносится ежеквартально на основании выставленного счета безналичным перечислением денежных средств, в срок не позднее 10 (Десятого) числа первого месяца, следующего за отчетным, на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 8. Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Заключать договор о передаче Земельного участка (или его части) в субаренду другим юридическим и физическим лицам только с получением предварительного письменного согласия Арендодателя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Арендатор обладает иными правами, предусмотренными законами Российской Федерации, Московской области и настоящим Договором.

4.1.3. По окончании срока Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Своевременно вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. Пользоваться Земельным участком, передаваемым по настоящему Договору, в соответствии с условиями настоящего Договора, целевым назначением Земельного участка,

требованиями, предъявляемыми к группе земель, к которым относится арендуемый Земельный участок, своими уставными целями и задачами, действующим законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.2.3. Принять у Арендодателя Земельный участок по акту приема-передачи.

4.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого Земельного участка, экологической обстановки местности.

4.2.5. Выполнять условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.6. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.2.7. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на Земельный участок.

4.2.8. Выкупить Земельный участок не позднее ввода в эксплуатацию жилых домов, построенных на Земельном участке.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Пересматривать величину арендной платы не более одного раза в год пропорционально изменению в установленном законом порядке ставки земельного налога или кадастровой стоимости Земельного участка. Изменения арендной платы в связи с изменением суммы арендной платы, площади Земельного участка или вида деятельности Арендатора оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Земельного участка Арендатором.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании Земельного участка способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем 3 (Три) раза подряд.

4.3.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.4. Арендодатель обязуется:

4.4.1. Передать Земельный участок по акту приема-передачи.

4.4.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

4.4.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 4.3.1 настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Арендатор несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

5.2. Уплата неустойки, штрафов, пени, возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по настоящему Договору, осуществляются за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

6. Изменение и расторжение Договора аренды

6.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора аренды действительны при условии, что они оформлены надлежащим образом в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон по настоящему Договору в форме изменений и дополнений к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. В случае отказа или уклонения Стороны от подписания изменений и дополнений к настоящему Договору спор рассматривается в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.3. Стороны настоящим договорились, что Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с условием предварительного уведомления Арендатора за 15 (Пятнадцать) календарных дней, в случаях, если Арендатор отказался от исполнения Предварительного договора купли-продажи земельных участков от «12» ноября 2016г., заключенного между Арендодателем (Продавец) и Арендатором (Покупатель) в том числе в отношении Земельного участка.

7. Прочие условия Договора

7.1. Настоящий договор считается заключенным на 11 (Одиннадцать) календарных месяцев с даты подписания между Сторонами акта приема-передачи Земельного участка до момента государственной регистрации настоящего Договора.

После государственной регистрации Договора срок аренды Земельного участка составит 5 (Пять) лет и будет исчисляться с момента передачи Земельного участка по акту приема-передачи.

7.2. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из Сторон немедленно в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (Шесть) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (Шесть) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7.3. Все споры, возникающие в связи с настоящим Договором, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен для Сторон. Срок ответа на письменную претензию составляет не более 10 рабочих дней с даты её получения.

7.5. Договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

7.6. Обязанность по подаче (получению) документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора аренды, лежит на Арендаторе.

Приложения:

1. Акт приема-передачи от «12» ноября 2016г.

8. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:
ООО «УК «Эверест Эссет
Менеджмент» Д.У. ЗИИФ
недвижимости
«Сельскохозяйственный»

Место нахождения: 119270, город
Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4,
строение 4, этаж 4
ИНН 7707620354 КПП 775001001
р/с 40701810092000540428
в Банке ГТБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

Арендатор:
ООО «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 141506, г.
Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17
ИНН/КПП 5044094862/504401001
ОГРН 1155044001892
р/с 40702810938000099889
в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва
к/с 30101810400000000225,
БИК 044525225

Представитель по доверенности

И.А. Калкаманова/

И.П.

Генеральный директор

/ Арсланов Р.З./

И.П.



Акт
приема-передачи
(к договору аренды № 438 от «02» ноября 2016г.)

Московская область,
г. Балашиха

«02» ноября 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 775001001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкмановой Линыры Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи (далее по тексту – Акт), о нижеследующем:

Во исполнение Договора аренды № 438 от «02» ноября 2016г. (далее - Договор) Стороны подтверждают, что:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:45, общей площадью 164 778 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» февраля 2014 года сделана запись регистрации №50-50-15/015/2014-001, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «03» июня 2014 года серия 50-А3 №418614, далее именуемый «Земельный участок» или «Участок».

2. Состояние Участка соответствует условиям Договора.

3. Подписанием настоящего Акта приема-передачи Стороны подтверждают факт исполнения обязанности Арендодателя по передаче Участка Арендатору.

4. Настоящий Акт приема-передачи составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

5. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

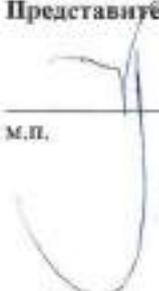
Место нахождения: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4
ИНН 7707620354 КПП 775001001
р/с 40701810092000540428
в Банке ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

Арендатор:

ООО «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 141506, г. Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17
ИНН/КПП 5044094862/504401001
ОГРН 1155044001892
р/с 40702810938000099889
в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва
к/с 30101810400000000225,
БИК 044525225

Представитель по доверенности


/Л.А. Кадкамаева /
м.п.



Генеральный директор


/Арсланов Р.З./
м.п.



Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.

ПОЛУЧЕНО
06 ИЮН 2017

Московская область,
г. Балашиха

«06» июня 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 770401001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линыры Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 06.12.2016 года Еддокимовой Мариной Ивановной, нотариусом г. Москвы, зарегистрированной в реестре за № 3-3055, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. Стороны Договорились изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующие земельные участки, именуемые в совокупности в дальнейшем «Земельный участок» или «Участок»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6098, площадью 26003 +/- 56 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6098-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6111, площадью 41793 +/- 72 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о

перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6111-50/015/2017-9 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6102, площадью 37481 +/- 318 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6102-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6107, площадью 5009 +/- 25 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6107-50/015/2017-8 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6104, площадью 1516 +/- 14 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6104-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6110, площадью 34734 +/- 65 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6110-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6109, площадью 6363 +/- 28 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей

долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6109-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6106, площадью 7162 +/- 30 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, площадью 22753 +/- 53 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6099-50/015/2017-7 от 24.03.2017.».

2. Стороны договорились изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, определяется как 1/12 часть подлежащего истребованию Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год плюс 3% (Три процента) от величины земельного налога, увеличенная на 18 % (восемнадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

$N * K * k / 12 * 1,03 * 1,18$, в том числе НДС 18%, где

N – налоговая ставка,

K – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,

k – повышающий коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ.

При этом Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за все земельные участки, указанные в п. 1.1. Договора, не может быть меньше 1 000 (Одной тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18%. Этот же размер ежемесячной арендной платы применяется и в случае, когда кадастровая стоимость земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, не определена.».

3. Стороны настоящим договорились изложить п. 1. Акта приема-передачи от 22.11.2016г. к Договору в следующей редакции:

«1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял в аренду следующие земельные участки, в совокупности именуемые далее «Участок» или «земельный участок»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6098, площадью 26003 +/- 56 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6098-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6111, площадью 41793 +/- 72 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6111-50/015/2017-9 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6102, площадью 37481 +/- 318 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6102-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6107, площадью 5009 +/- 25 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6107-50/015/2017-8 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6104, площадью 1516 +/- 14 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от

22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6104-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6110, площадью 34734 +/- 65 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6110-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6109, площадью 6363 +/- 28 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6109-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6106, площадью 7162 +/- 30 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, площадью 22753 +/- 53 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6099-50/015/2017-7 от 24.03.2017.»

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендатора.

6. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендатор.

7. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, а его условия распространяются на фактические отношения Сторон, возникшие с 24.03.2017г.

8. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»
Место нахождения: 119270, город Москва,
Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение
4, этаж 4
ИНН 7707620354 КПП 770401001
р/с 40701810092000540428
в Банке ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

Арендатор:
ООО «Гранель Строй»
Адрес места нахождения: 141506, г.
Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17
ИНН/КПП 5044094862/504401001
ОГРН 1155044001892
р/с № 40702810400000006930
ООО КБ «Росавтобанк» г. Москва.
к/с 30101810500000000857
БИК 044585857

Представитель по доверенности
И.А. Калкманова/



Генеральный директор
А.Иванов Р.З./



**Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.**

Московская область, г. Балашиха

«30» октября 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением **Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Управляющей организации ООО «УК «Эффективные Инвестиции» Нюхалова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее - «Договор»), о нижеследующем:

1. Арендатор настоящим извещен, что в связи с передачей прав и обязанностей доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» по договору доверительного управления Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (изменения № 11 в Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» зарегистрированы «27» февраля 2020 года Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) за № 2271-11), начиная с «04» марта 2020 года, права и обязанности Арендодателя по Договору в полном объеме перешли к Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

2. Настоящим Дополнительным соглашением Стороны согласовали следующие изменения в Договор:

- Полное наименование Арендодателя по всему тексту Договора изложить и читать в следующей редакции: «Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»»;

- Краткое наименование Арендодателя по всему тексту Договора изложить и читать в следующей редакции: «ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»»;

- реквизиты Арендодателя по всему тексту Договора изложить и читать в следующей редакции:

«Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»;

место нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, стр. 1, ком. 36;

ОГРН 1097746714317; ИНН/КПП 7718784153/772501001;

р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО),

БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823,

Тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-am.ru.».

3. Стороны также договорились, что в связи с увеличением кадастровой стоимости земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, размер арендной платы за период с 01.01.2019 по 30.09.2020 (включительно) составляет 21 897 407 рублей (Двадцать один миллион восемьсот девяносто семь тысяч четыреста семь) рублей 14 (Четырнадцать) копеек, в т.ч. НДС 20%, а именно:

- с 01.01.2019г. по 29.02.2020г. ежемесячная арендная плата составляет 803 336,83 (Восемьсот три тысячи триста тридцать шесть) руб. 83 коп., в т.ч. НДС;
- с 01.03.2020г. по 31.03.2020г. арендная плата составляет 1 010 649,56 (Один миллион десять тысяч шестьсот сорок девять) руб. 56 коп., в т.ч. НДС;
- с 01.04.2020г. по 31.05.2020г. ежемесячная арендная плата составляет 1 606 673,66 (Один миллион шестьсот шесть тысяч шестьсот семьдесят три) руб. 66 коп., в т.ч. НДС;
- с 01.06.2020г. согласно п.3.1. Договора.

Указанная сумма аренды должна быть доплачена Арендатором до полного объема в течение 20 (двадцать) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения.

4. Стороны договорились изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, определяется как 1/12 часть подлежащего взысканию Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год, увеличенная на 20 % (Двадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

$N * K * k / 12 * 1,2$, в том числе НДС 20%, где

N – налоговая ставка,

K – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,

k – повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.».

5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендодателя.

7. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендодатель.

8. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, а положения п. 4 настоящего Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с «01» ноября 2020 года.

9. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗИИФ
недвижимости «Сельскохозяйственный»
Место нахождения: 115432, г. Москва,
Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6,
строение 1, комната 36
ИНН 7718784153, КПП 772501001,
ОГРН 1097746714317
р/с 4070181060000001980
в Банк ГПБ (АО)
к/с 3010181020000000823
БИК 044525823
Генеральный директор



/Д. Марусьяк/

Арендатор:
ООО «СЗ «Гранель Строй»
Адрес места нахождения: 143909,
Московская область, г. Балашиха, ул.
Дмитриева, дом 32, помещение 299
ИНН/КПП 5044094862 / 500101001
ОГРН 1155044001892
р/с 40702810938000099889
в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва
к/с 3010181040000000225, БИК 044525225
Генеральный директор
Управляющей организации –
ООО «УК «Эффективные Инвестиции»



/С.В. Нюхалов/

Получено 15.12.2020

Handwritten initials or mark.

Удостоверение Федеральной службы государственной статистики в сфере государственной регистрации объектов недвижимости

ДОКЛАД СЕРВИСА
СОГЛАШЕНИЯ

Дата регистрации: 08.12.20

Номер регистрации: 50:16:0010502.6098-50/11/2020-3

Судебный исполнитель: И.А. ПОЛКОВА





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № 6/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций (создана 4 июля 2007 года № 0802)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" (лицензия на профессиональную
переподготовку 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, дата, номер и серия выданной лицензии образовательного учреждения)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

*Исполнительный
директор НП АРМО*
Должность, удостоверяющего лица

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков, утвержденных Правком ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк, Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющее признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Страховая премия:	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии и размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неплате (немолочной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается прекратившимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора:	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии вступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2

	<p>вместо этого Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение заключается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Высшие/иные положения	<p>8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блановой.</p>
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденные Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела
 страхования ответственности и связанных с ним рисков



О.А. Мирская

На основании Договора № 02-45/17 от 01.01.2021 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования обязательности оценщика», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика и информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energyguarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается проявлением от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва к/с 3010181040000000225 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. Луценов
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом оговоренной, перечисленных в главе 4 Правил) установленный законодательством в законную силу решением арбитражного суда или арбитражным страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие неисполнения итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. События, являющиеся признаками страхового, признаются страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после наступления в силу настоящего Договора и отчета по которым поданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Страховая премия	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (зачежной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение выплачивается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые понес, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных охранных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь/Правила страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Бонновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности организаций, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Директивности №02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
249 (Двести сорок девять) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко