

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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

Р.С. Луценко



ОТЧЕТ № РЭМ/22-198

от 01 апреля 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:	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	01 апреля 2022 г.
Дата составления отчета:	01 апреля 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	9
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	26
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	26
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	28
3.1. Общие положения	28
3.2. Анализ рынка недвижимости	28
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	28
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	39
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	43
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	46
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	61
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	62
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	62
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	65
5.1. Общие положения	65
5.2. Общие понятия оценки	65
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	65
5.4. Выбор подходов и методов оценки	72
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	74
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	74
6.1.1 Общие положения	74
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	74
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	87
6.3. Согласование результатов оценки	87
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	88
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	103

**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.**

«01» апреля 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 198 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 индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1076 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:400;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1050 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:402;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 635 +/-9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:144962;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 594 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:50 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 001 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:51 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 524 +/- 8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0080703:162;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 4 938 +/- 24 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:170;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 5 039 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:172.

Оценка проведена по состоянию на 01 апреля 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 застрахована САО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

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

43 486 000

(Сорок три миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0071201:400	1 076,0 +/-11	1 984 000
2	50:15:0071201:402	1 050,0 +/-11	1 936 000
3	50:15:0000000:144962	635,0 +/-9	1 171 000
4	50:15:0080703:50	6 594,00	10 735 000
5	50:15:0080703:51	6 001,00	9 950 000
6	50:15:0080703:162	524 +/- 8	545 000
7	50:15:0080703:170	4 938 +/- 24	8 513 000
8	50:15:0080703:172	5 039 +/- 25	8 652 000

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 № 198 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 индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1076 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:400;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1050 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:402;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 635 +/-9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:144962;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 594 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:50 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 001 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:51 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 4 938 +/- 24 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:170;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 5 039 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:172.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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 Свидетельств о государственной регистрации права на земельные участки;
- копии Кадастровых паспортов земельных участков.

- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **01.04.2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **01.04.2022 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта 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 объекта оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта;

- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку 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;

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

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.
Место нахождения Оценщика	Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Почтовый адрес Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Номер контактного телефона	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Адрес электронной почты	+7 (495) 229-49-71
Страхование ответственности юридического лица	79265920249@yandex.ru
Место нахождения СРО	Полис страхования ответственности № 210005-035-000195, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 02.11.2021 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Адрес СРО	г. Москва
Саморегулируемая организация оценщиков	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.
Страхование гражданской ответственности	Булавка Валерий Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г. Булавка Валерий Михайлович Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R2196, выдан 13.05.2021 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2021 г. по 23.05.2022 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

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

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 198 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

01 апреля 2022 г.

Номер отчета

РЭМ/22-198

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 индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1076 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:400;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1050 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:402;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 635 +/-9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:144962;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 594 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:50 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 001 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:51 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 524 +/- 8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0080703:162;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 4 938 +/- 24 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:170;

• земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 5 039 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:172.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0071201:400	не применяется	1 984 000	не используется	1 984 000
50:15:0071201:402	не применяется	1 936 000	не используется	1 936 000
50:15:0000000:144962	не применяется	1 171 000	не используется	1 171 000
50:15:0080703:50	не применяется	10 735 000	не используется	10 735 000
50:15:0080703:51	не применяется	9 950 000	не используется	9 950 000
50:15:0080703:162	не применяется	545 000	не используется	545 000
50:15:0080703:170	не применяется	8 513 000	не используется	8 513 000
50:15:0080703:172	не применяется	8 652 000	не используется	8 652 000
Итого				43 486 000

* - 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 течение шести месяцев с даты оценки.

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

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

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 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.

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.

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1076 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:400;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1050 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:402;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 635 +/-9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:144962;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 594 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:50 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, общая площадь 6 001 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:51 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений,

сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 524 +/- 8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0080703:162;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 4 938 +/- 24 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:170;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли, площадь 5 039 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0080703:172.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
Все объекты, указанные в задании на оценку	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со 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.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Примечание
50:15:0071201:400	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	-
50:15:0071201:402	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	-
50:15:0000000:144962	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	-
50:15:0080703:50	земли населенных пунктов	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли	-
50:15:0080703:51	земли населенных пунктов	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли	-
50:15:0080703:162	земли населенных пунктов	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли	на земельном участке расположена трансформаторная подстанция со столбами ЛЭП

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Примечание
50:15:0080703:170	земли населенных пунктов	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли	-
50:15:0080703:172	земли населенных пунктов	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли	-

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

2. Фотографии объекта оценки.

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ № 1; населенные пункты в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4; прочие населенные пункты – ТЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 15 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города (культурный и исторический центр. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны) – ТЗ № 1; центр деловой активности (зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Данных зон может быть несколько внутри одного административного района) – ТЗ № 2; зоны автомагистралей (земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений) – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома (так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов) – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка (районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры) – ТЗ № 5; окраины города, промзоны (зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города) – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0071201:400	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф 2»)
50:15:0071201:402	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф 2»)
50:15:0000000:144962	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф 2»)

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0080703:50	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пуршево технопарк «Пуршево»)
50:15:0080703:51	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пуршево технопарк «Пуршево»)
50:15:0080703:162	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пуршево технопарк «Пуршево»)
50:15:0080703:170	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пуршево технопарк «Пуршево»)
50:15:0080703:172	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пуршево технопарк «Пуршево»)

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

Оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:402, 50:15:0000000:144962 расположены в районе д. Дятловка вблизи коттеджного поселка «Купавна Лайф 2».

Коттеджный поселок «Купавна Лайф 2» - это отличное место для загородного жилья для себя и своей семьи, вблизи столицы, с хорошей транспортной доступностью и многофункциональной окружающей инфраструктурой.

Коттеджный посёлок «Купавна Лайф 2» расположен в Балашихинском районе в 14 км от МКАД по Носовихинскому шоссе.

Общая площадь коттеджного поселка составляет 27 Га, разделенный на 256 участков от 6 до 11 соток. Покупая участок, Вы получаете возможность строительства собственного загородного дома в поселке, расположенном в получасе езды на автомобиле до Москвы.

Коттеджный поселок «Купавна Лайф 2» обладает всеми достоинствами поселка комфорт-класса:

- поселок имеет современную архитектурную концепцию, которая задает стиль застройки;
- выгодное местоположение за счет широкого спектра окружающей инфраструктуры г. Железнодорожного и г.о. Балашиха;
- транспортная доступность (строительства скоростной трассы Москва – Ногинск);
- близость к железнодорожной станции Черное;
- охраняемая огороженная территория;
- благоустроенная внутренняя территория с детскими и спортивными площадками;
- гостевой паркинг;
- внутрипоселковые дороги с твердым покрытием;
- организованное внутреннее управление поселком и обслуживание всех коммуникаций Управляющей компанией.

Коммуникации:

- центральная система электроснабжения — 10 кВт/дом;
- газоснабжение;
- внутрипоселковое уличное освещение.

Инфраструктура:

- территория поселка огорожена и охраняема (въезд через КПП со шлагбаумом);
- детские и спортивные площадки;
- гостевая парковка;
- по территории посёлка проложены автомобильные дороги.

Концепция управления посёлком

Каждому будущему жителю предоставлено право принимать участие в развитии общей территории. Для управления посёлком создано Дачное Некоммерческое Партнерство, которое обеспечивает управление строительством внутриплощадочной инфраструктуры и организует техническую эксплуатацию общественной территории и систем инженерно-технического обеспечения.

Фотографии коттеджного поселка «Купавна Лайф 2» представлены ниже (см. фото 1-6).



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.

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

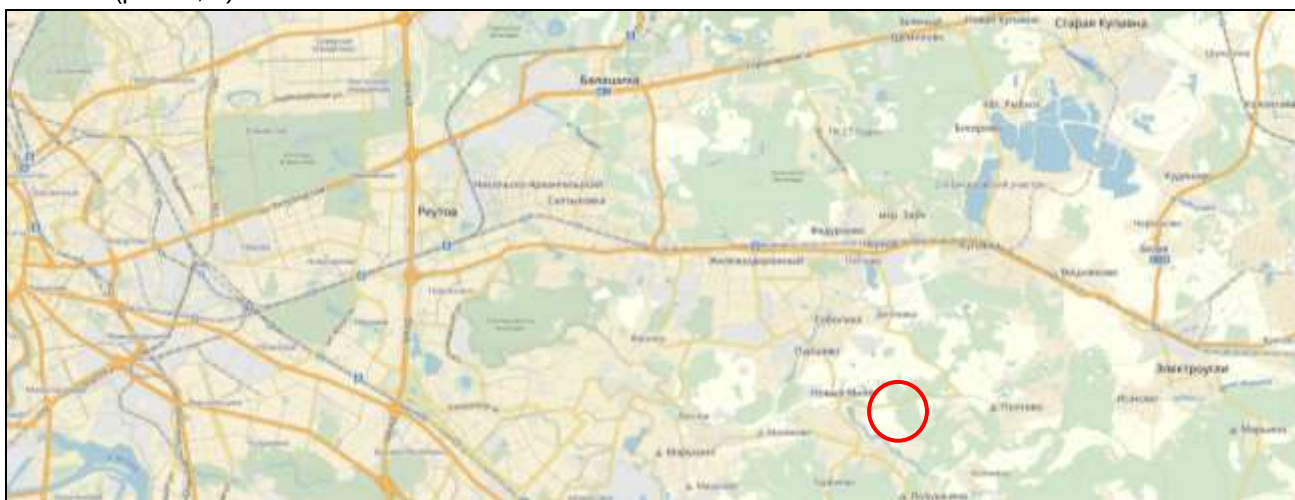


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

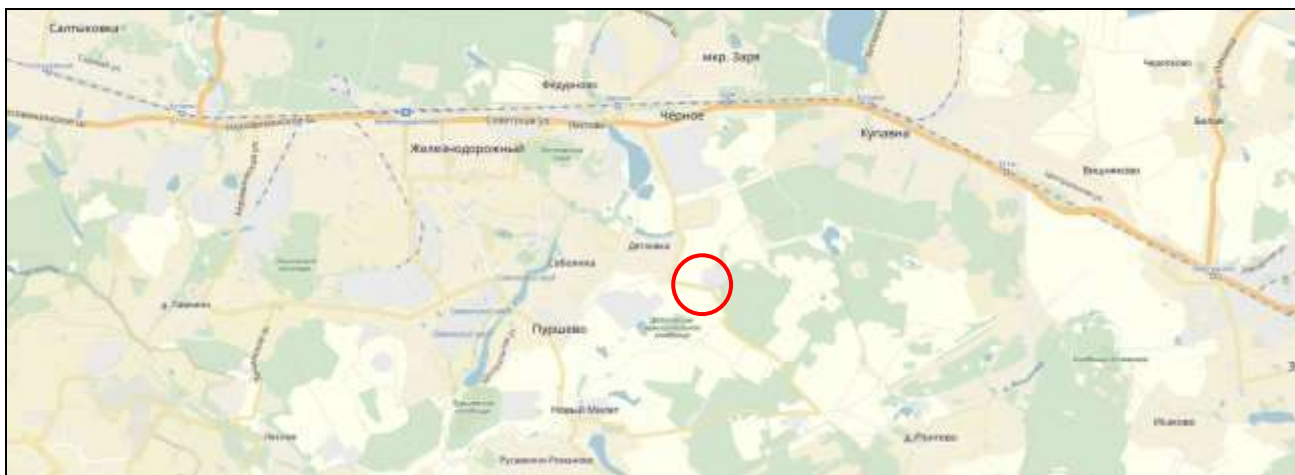


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0080703:50, 50:15:0080703:51, 50:15:0080703:162, 50:15:0080703:170, 50:15:0080703:172 входят в состав Технопарка (индустриального парка) «Пуршево».

Цель технопарка «Пуршево» дать возможность компаниям уверенно развивать собственный бизнес на собственных земельных для строительства производственных, складских и торговых объектов.

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

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

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

Коммуникации

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

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

Фотографии оцениваемых земельных участков представлены на фото 7 - 18.

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



Фото 7. Общий вид территории, на которой находятся оцениваемые объекты



Фото 8. Общий вид территории, на которой находятся оцениваемые объекты



Фото 9. Подъездные пути к объектам оценки



Фото 10. Проезд к объектам оценки



Фото 11. Подъездные пути к объектам оценки



Фото 12. Общий вид земельных участков



Фото 13. Подъездные пути к объектам оценки



Фото 14. Общий вид земельных участков



Фото 15. Подъездные пути к объектам оценки



Фото 16. Общий вид земельных участков



Фото 17. Общий вид оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:15:0080703:162



Фото 18. Общий вид оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:15:0080703:162

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 3, 4).

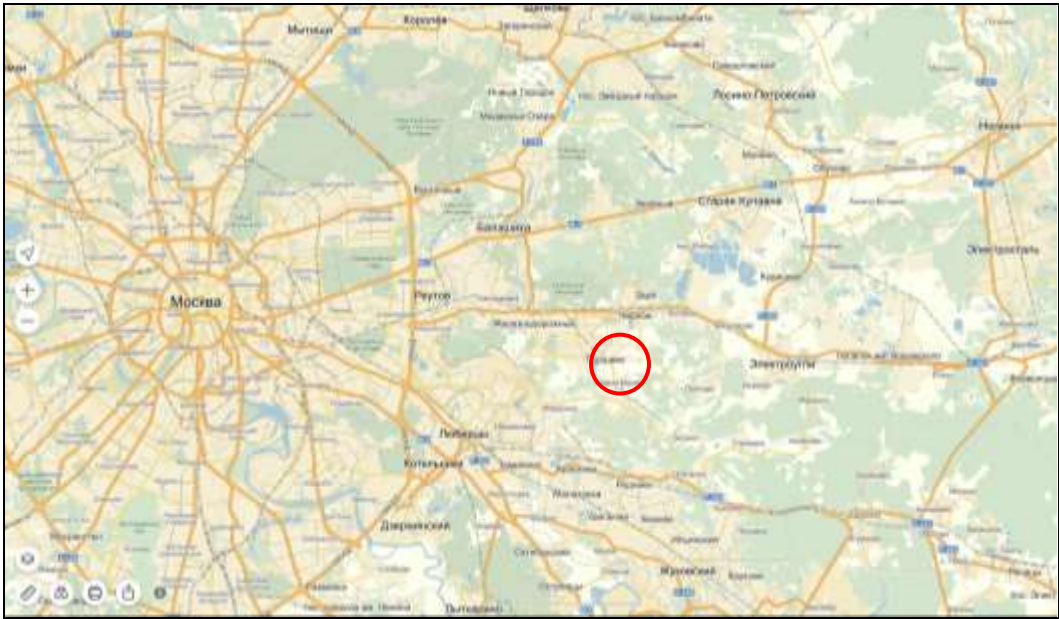


Рис. 3. Местоположение объектов оценки.

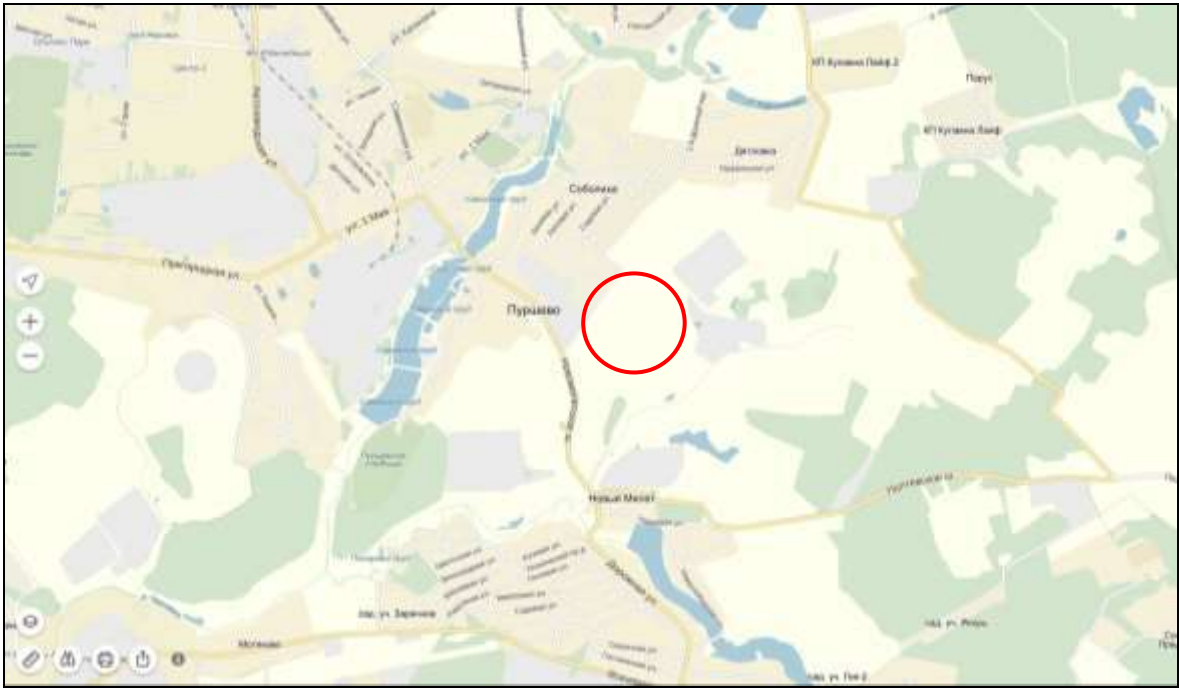


Рис. 4. Локализация местоположения объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки			
Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0071201:400	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	15 км по Носовихинскому шоссе
50:15:0071201:402	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	15 км по Носовихинскому шоссе
50:15:0000000:144962	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	15 км по Носовихинскому шоссе
50:15:0080703:50	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе
50:15:0080703:51	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе
50:15:0080703:162	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0080703:170	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе
50:15:0080703:172	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе

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

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

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

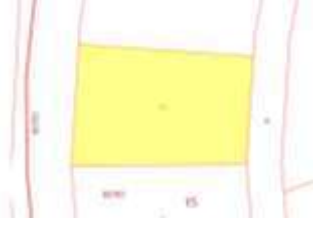
3. Физические характеристики, в части свойств земельных участков и иных характеристик.

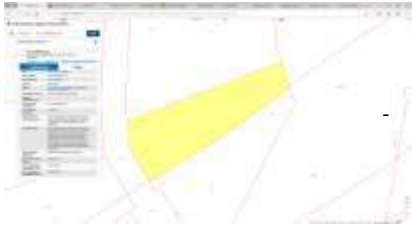
При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

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

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки					
Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма	Местоположение внутри поселка
50:15:0071201:400	1 076,0 +/-11	нет (электричество, газификация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	относительно правильная	хорошее расположение
50:15:0071201:402	1 050,0 +/-11	нет (электричество, газификация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	относительно правильная	хорошее расположение
50:15:0000000:144962	635,0 +/-9	нет (электричество, газификация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	относительно правильная	хорошее расположение
50:15:0080703:50	6 594,00	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот		-
50:15:0080703:51	6 001,00	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот		-
50:15:0080703:162	524 +/- 8	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот		-
50:15:0080703:170	4 938 +/- 24	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот		-

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма	Местоположение внутри поселка
50:15:0080703:172	5 039 +/- 25	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот		-

Источник: 1. Анализ Оценка 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. 7.

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты, указанные в задании на оценку	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, указанные в задании на оценку	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д. (табл. 9).

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.
Все объекты, указанные в задании на оценку	в наличии	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

При проведении настоящей оценки и подготовке отчета осмотр объектов оценки в период, возможно близкий к дате оценки, оценщиком лично не производился.

Связано это со следующим:

1. По мнению оценщика информации, предоставленной Заказчиком достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость,
2. Земельные участки, представленные к оценке, со слов Заказчика не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:

- подлежащие оценке земельные участки, по прежнему относятся к категории земель: земли населенных пунктов;

- вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для индивидуального жилищного строительства для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:402, 50:15:0000000:144962 и для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для

организации постоянной и временной торговли для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:50, 50:15:0080703:51, 50:15:0080703:162, 50:15:0080703:170, 50:15:0080703:172;

- оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;

- из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях индивидуального жилищного строительства и размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли не выявлено, за исключением земельного участка с кадастровым номером 50:15:0080703:162 на котором располагается трансформаторная подстанция со столбами ЛЭП, что не позволяет использовать участок в соответствии с видом разрешенного использования;

- оцениваемые земельные участки по прежнему располагаются в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает их прямому предназначению (затопляемость отсутствует);

- существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло (для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:402, 50:15:0000000:144962 – электричество по границе участка, газопровод на участках отсутствует, подключенные водоснабжение и канализация на участке отсутствуют; для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:50, 50:15:0080703:51, 50:15:0080703:162, 50:15:0080703:170, 50:15:0080703:172 – коммуникации не заведены на участки, при необходимости возможно подключение ко всем основным коммуникациям: газ, вода и канализация),

- состояние подъездных дорог на оцениваемых земельных участках оценивается как хорошее – (дорога до самого участка). Подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2021г²

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн. человек в декабре 2021 г. (70,8 млн. человек в декабре 2020 г., 72,4 млн. человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение

² https://www.gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm

составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост **корпоративного кредитования** (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и **потребительского кредитования** (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). **Ипотечное кредитование** в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн. рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн. рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **росли и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн. рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн. рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн. рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн. рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. **профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн. рублей**, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн. рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн. рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

О динамике промышленного производства. Январь 2022 года.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно).

Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%).

В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии.

Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 году. В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eead1cd/20220202.pdf>)

Вывод:

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%).

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь 2022г³

Основные экономические и социальные показатели

³ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	130795,3 ¹⁾	104,7	97,3
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 ²⁾	98,0
1) Первая оценка.			
2) Оценка.			

	Январь-сентябрь	В % к	Справочно
	2021 г.	январю-сентябрю 2020 г.	январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млрд рублей	13504,0	107,6	96,9
3) Информация за январь-декабрь 2021 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 9 марта 2022 года.			

	Январь 2022 г.	В	% к	Справочно	
		январю 2021 г.	декабрю 2021 г.	январь 2021 г. в % к январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,5	72,3	98,6	70,6
Индекс промышленного производства		108,6	80,0	97,7	78,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	216,2	100,8	50,2	100,0	50,4
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	10,3	181,5		114,7	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,9	107,7	99,0	97,8	94,6
в том числе железнодорожного транспорта	224,6	106,0	101,3	101,2	93,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3213,4	103,6	76,6	100,5	77,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	970,8	113,0	93,3	88,6 ⁴⁾	90,0 ⁴⁾
Индекс потребительских цен		108,7	101,0	105,2	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		123,1	100,1	106,7	103,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	76,4	102,4	124,0	97,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	27,9	90,8	в 3,6р.	91,2
4) Динамика уточнена в связи с корректировкой данных об объеме платных услуг населению за 2020 год.					

	2021 г.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г.	В % к		2020 г.	Справочно	
				декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.	в % к 2019 г.	декабрь 2020 г. в % к декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	798,0	139,3	88,1	144,5	114,6	85,1	95,3	115,2
в том числе:	494,0	148,2	57,4	160,0	117,2	79,4	90,6	119,0
экспорт товаров								
импорт товаров	303,9	126,8	30,7	122,4	109,9	94,4	102,9	110,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:	56545 ⁵⁾	109,8	77994	112,3	139,9	107,3	109,7	140,7
номинальная, рублей								
реальная		102,9		103,6	138,8	103,8	104,6	139,5
5) Данные предварительные.								

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 108,5%.

Индекс промышленного производства в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 108,6%, с декабрем 2021 г. - 80,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 109,1%, с декабрем 2021 г. - 93,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 110,1%, с декабрем 2021 г. - 68,7%.

Индекс производства пищевых продуктов в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 105,0%, с декабрем 2021 г. - 83,7%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 109,2%, с декабрем 2021 г. - 99,7%.

Индекс производства металлургического в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 103,5%, с декабрем 2021 г. - 79,7%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 115,7%, с декабрем 2021 г. - 69,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 102,0%, с декабрем 2021 г. - 100,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 100,4%, с декабрем 2021 г. - 79,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 216,2 млрд рублей.

Животноводство. На конец января 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,6 млн голов (на 2,3% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 1,9% меньше), свиней - 26,6 млн (на 2,3% больше), овец и коз - 20,8 млн голов (на 3,8% меньше).

Реализация продукции. В январе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла **продажа** основных сельскохозяйственных продуктов, кроме зерна и картофеля.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в январе 2022 г. составил 34,9 млрд рублей, что в действующих ценах на 49,4% больше, чем в январе 2021 г., по сравнению с декабрем 2021 г. - на 39,4% меньше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2022 г. составил 512,4 млрд рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе 2022 г. возведено 790 многоквартирных домов. Населением построено 36,4 тыс. жилых домов. Всего построено 130,4 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 5,6 млн кв. метров, или 54,0% от общего объема жилья, введенного в январе 2022 года.

Оборот розничной торговли в январе 2022 г. составил 3213,4 млрд рублей, или 103,6% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

В январе 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 47,8%, **непродовольственных товаров** - 52,2% (в январе 2021 г. - 47,8% и 52,2% соответственно).

Оборот общественного питания в январе 2022 г. составил 155,2 млрд рублей, или 110,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано **платных услуг** на 970,8 млрд рублей, или 113,0% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в январе 2022 г. составил 9214,6 млрд рублей, или 114,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 22,3% оборота оптовой торговли.

Запасы топлива. Запасы угля для продажи населению и организациям социальной сферы на 1 января 2022 г. были созданы на **топливных складах** 44 субъектов Российской Федерации (на 1 января 2021 г. - 42 субъектов) и составили 0,2 млн тонн, что на 24,7% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Из 25 субъектов Российской Федерации, где запасы угля были меньше, чем на 1 января 2021 г., в 15 субъектах они сократились более чем на 30%.

В **котельных**, находящихся в ведении муниципалитетов, и в ведомственных котельных запасы угля на 1 января 2022 г. составили 4,4 млн тонн, что на 10,0% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года. По сравнению с 1 января 2021 г. запасы угля увеличились в 18 субъектах Российской Федерации, уменьшились - в 65 субъектах.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 798,0 млрд долларов США (58769,3 млрд рублей), в том числе экспорт - 494,0 млрд долларов (36384,9 млрд рублей), импорт - 303,9 млрд долларов (22384,4 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в 2021 г. сложилось положительное, 190,1 млрд долларов (в 2020 г. - положительное, 93,7 млрд долларов).

Индексы цен и тарифов

	К предыдущему месяцу			Январь 2022 г. к январю 2021 г.	Справочный январь 2021 г. к декабрю 2020 г.
	ноябрь 2021 г.	декабрь 2021 г.	январь 2022 г.		
Индекс потребительских цен	101,0	100,8	101,0	108,7	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	102,7	100,8	100,1	123,1	103,4
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	101,3	100,3	100,6	112,6	101,8
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,8	100,8	101,2	108,7	100,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,1	100,0	102,6	103,6	103,1

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

В январе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,4%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в январе 2022 г. составил 100,8%, (в январе 2021 г. - 100,5%).

В январе 2022 г. цены на **продовольственные товары** выросли на 1,4% (в январе 2021 г. - на 1,0%).

Цены на **непродовольственные товары** в январе 2022 г. увеличились на 0,7% (в январе 2021 г. - на 0,5%).

Цены и тарифы на **услуги** в январе 2022 г. выросли на 0,8% (в январе 2021 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2022 г. составила 18665,0 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,0%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,1%, из него в добыче полезных ископаемых - 95,8%, в обрабатывающих производствах - 101,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,4%.

В январе 2022 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 100,6%, в том числе в растениеводстве - 101,2%, в животноводстве - 100,2%.

В январе 2022 г. **сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения**, по предварительным данным, составил 101,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,5%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 102,2%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 101,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в январе 2022 г., по предварительным данным, составил 102,6%.

По данным Банка России, **объем денежной массы (M2)** на 1 января 2022 г. составил 66252,4 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 января 2021 г. на 13,0%, по сравнению с 1 декабря 2021 г. - на 6,3% при увеличении потребительских цен на 108,4% и 100,8% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 февраля 2022 г. составило 368 единиц и сократилось по сравнению с 1 февраля 2021 г. - на 38 организаций, по сравнению с 1 января 2022 г. - на 2 организации.

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 января 2022 г. составил 77210,2 млрд рублей.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец января 2022 г. составил 15501,7 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2021 г. на 13,2%, по сравнению с концом декабря 2021 г. практически не

изменился.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 февраля 2022 г. составили 630,2 млрд долларов США и увеличились по сравнению с 1 февраля 2021 г. на 6,7%, по сравнению с 1 января 2022 г. снизились на 0,1%.

В январе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 104,7% и 103,1% соответственно.

Уровень жизни населения.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2021 г. , по предварительным данным, составила 56545 рублей и по сравнению с 2020 г. выросла на 9,8%, в декабре 2021 г. - 77994 рубля и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 12,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2022 г. составила 915 млн рублей и по сравнению с 1 января 2022 г. увеличилась на 129 млн рублей (16,4%).

Пенсии. В январе 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 16884 рубля и по сравнению с январем 2021 г. увеличился на 7,2%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в январе 2022 г. составила 74,8 млн человек, из них 71,5 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в январе 2022 г. составил 59,5%.

Безработица. В январе 2022 г. 3,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в январе 2022 г. составил 4,4% (без исключения сезонного фактора).

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу января 2022 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,9 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,7 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,5 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе 2022 г. забастовки зафиксированы не были.

Демография. По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 января 2022 г. составила 145,6 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 612,8 тыс. человек, или на 0,42% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 582,2 тыс. человек, или на 0,40%). Миграционный прирост на 41,2% компенсировал естественную убыль населения.

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁴

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

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные 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 занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе -

⁴ Источник: <https://statistika.ru/downloads/Анализ%202022%20март.pdf>

по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

Выводы и перспективы российской экономики.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2021 годы были положительные, за исключением кризисных: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет высокую импортозависимость и санкционное

блокирование Западом, Россию ожидают изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения.

Считаем, что перед лицом мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами, вводящими санкции. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости.

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.

1. В минувшие годы российский рынок недвижимости развивался высокими темпами, однако обострившиеся до предела враждебные действия США с целью дестабилизации российской экономики и политической жизни заставляют Россию изменить свое отношение к международному взаимодействию, разделению труда и кооперации.

Считаем, что огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все шансы в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, 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, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически неоправданным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них, что более вероятно. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением США экономической и политической блокады против России, потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Будут приняты экстренные адресные меры финансового контроля, госрегулирования экономики, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет в течение ближайших 2-3 лет основой подъема остальных отраслей экономики.

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость.

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста в 2020-2022 годах привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты, не исключающим их временного снижения.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>,

3. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,

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

5. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,

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

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.03.2022 года

4. Социально-экономическое положение Московской области⁵.



⁵ <https://mef.mosreg.ru/download/document/10024095>

5. Анализ тенденций рынка.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рынок загородной недвижимости

Согласно открытому источнику⁶ пока продавцы и потенциальные покупатели частных домов в Подмосковье выжидают и следят, как будут меняться цены в ближайшем будущем. Спецоперация на Украине, девальвация рубля и санкции создали ситуацию неопределенности на рынке недвижимости во всех сегментах.

Покупатели и продавцы взяли паузу из-за нестабильной экономической ситуации в стране, единогласно утверждают эксперты. По данным риелторской компании «Инком-Недвижимость», за

⁶ <https://realty.rbc.ru/news/6231bc089a794758ef21fc2a>

год на первичном рынке Подмосковья предложение коттеджей / участков с подрядом сократилось на 0,8%, участков без подряда — на 0,7%, таунхаусов/дуплексов — на 3,6%. На вторичном рынке за год экспозиция коттеджей увеличилась на 12,4%, экспозиция дач не изменилась, экспозиция участков без подряда снизилась на 13,6%. Однако последние две недели продавцы, покупатели и девелоперы заняли выжидательные позиции. Увеличиваются сроки принятия решений, быстрые сделки отсутствуют. Застройщики заморозят текущие проекты и не будут выводить новые до прояснения обстановки.

Аналогичную ситуацию зафиксировали в ЦИАН: объем предложения за последние две недели снизился на 4,2% — в продаже доступно около 7,3 тыс. домов со всеми коммуникациями. За месяц — снижение на 6,2%, за год — на 17%, в марте 2021 года на рынке предлагалось 8,8 тыс. домов. 24 февраля и в последующие несколько дней рынок загородной недвижимости был поставлен на паузу. Потенциальный спрос, выраженный в просмотрах объявлений о продаже домов, за этот период снизился на 23%.

Стоимость загородной недвижимости в Подмосковье растет. В Московской области с 24 февраля средняя стоимость дома в продаже увеличилась на 400 тыс. руб., или на 1,4%: с 28,4 млн руб. до 28,8 млн руб. За месяц рост составил 3,2%, такая положительная динамика связана с приближением сезона, который на рынке загородной недвижимости начинается весной. В годовой динамике прирост — на 18%, подсчитали в ЦИАН. Для сравнения: годом ранее средний бюджет дома в продаже был на уровне 24,4 млн руб.

Динамика цен на загородном рынке Московской области представлена в табл. 10.

Таблица 10.

Динамика цен на загородном рынке Московской области (земельные участки под ИЖС)

Показатель	31 декабря 2021 года	24 февраля 2022 года	15 марта 2022 года	Динамика с начала года	Динамика с 24 февраля 2022 г
Средняя стоимость, млн.руб.	3,6	3,7	3,7	3,8%	1,3%
Объем предложения, тыс.	12,4	11,8	11,8	-5,1%	-0,4%

Несмотря на падение курса рубля, собственники не переводят стоимость недвижимости в доллары, отмечают аналитики. По данным ЦИАН, 14 февраля 92% загородных объектов продавались в рублях, сейчас эта доля — 91%. Однако специалисты «Мизель» отмечают, что уже есть продавцы, которые стоимость объектов перевели в валюту — по таким объектам звонки прекратились. По сути, они сняли свои объекты с продажи, поясняет эксперт.

Прогноз.

Из-за неопределенной экономической ситуации аналитики расходятся во мнении, как изменится стоимость загородного жилья в ближайшем будущем. С учетом инфляции и сложности с логистикой по поставке стройматериалов стоимость новых домов будет расти за счет больших затрат на их строительство, особенно в сегменте бизнес и выше. В то же время платежеспособность населения снижается, а загородный дом — это не предмет первой необходимости. Об этом свидетельствует в том числе и отсутствие всплеска на рынке, в то время как на городском рынке клиенты интересуются квартирами активнее.

Рынок земельных участков под индустриальную застройку.

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

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

Специальная операция на Украине, девальвация рубля и санкции создали ситуацию неопределенности на рынке недвижимости во всех сегментах. Участники рынка выжидают и следят, как будут меняться цены в ближайшем будущем.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее

частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

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

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

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

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

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий, ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

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

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

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

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

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

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

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

Исходные условия локализации для объектов оценки – земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:402, 50:15:0000000:144962 представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, Балашихинский район, (в районе д. Дятловка вблизи КП «Купавна Лайф 2», КП «Купавушка 2», КП «Купавушка»)
типовая территориальная зона в пределах региона	от 15 до 30 км от МКАД
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	15-18 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	до 1 500 кв.м.

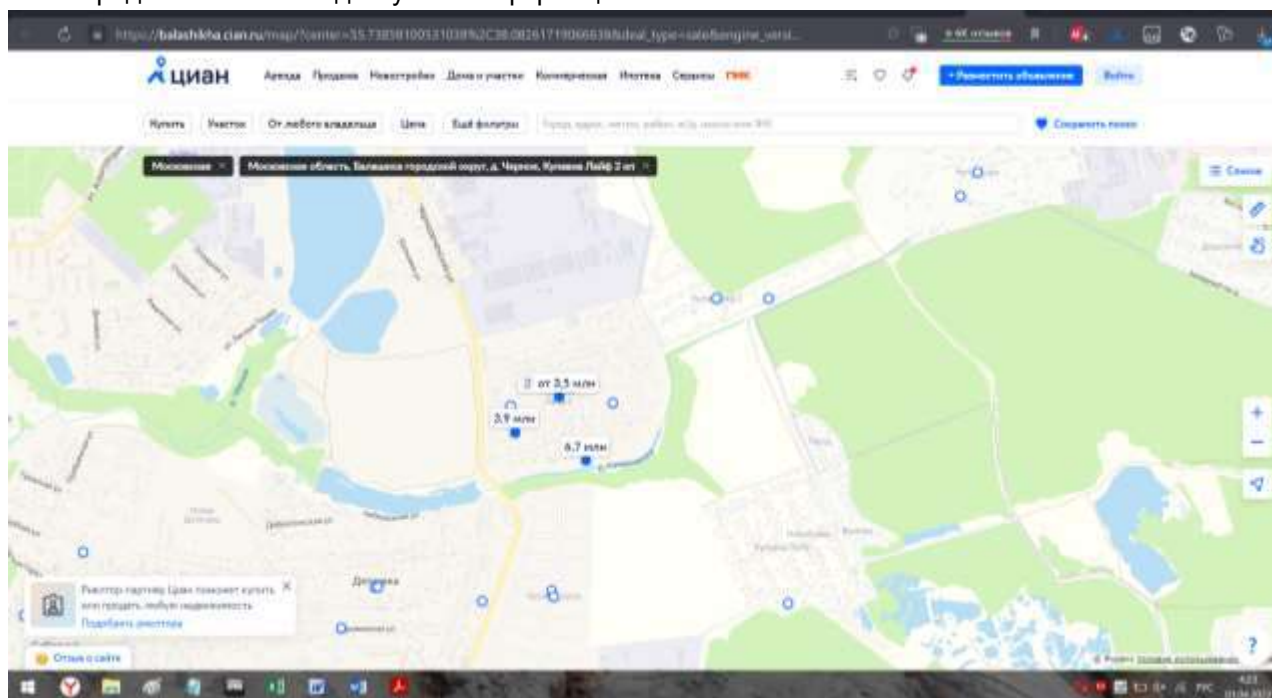
Наименование показателя	Значение показателя
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок

Источник: 1. Анализ Оценщика.

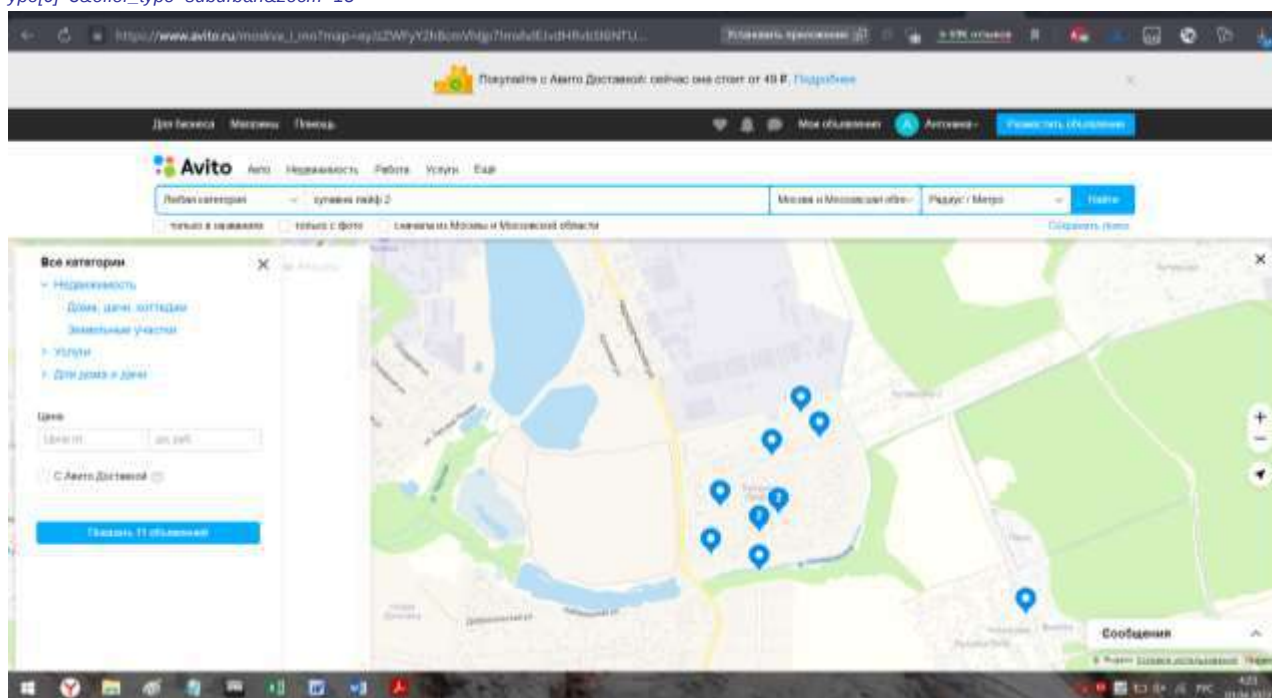
В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 11 условиями локализации. В качестве источника информации использовались информационные сайты:

- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.avito.ru>;
- <https://multilisting.su>.

Ниже представлен объем доступной информации:



Источник:
[https://balashikha.cian.ru/map/?center=55.73858100531665%2C38.082617190666404&deal_type=sale&engine_version=2&location\[0\]=438269&object_type\[0\]=3&offer_type=suburban&zoom=15](https://balashikha.cian.ru/map/?center=55.73858100531665%2C38.082617190666404&deal_type=sale&engine_version=2&location[0]=438269&object_type[0]=3&offer_type=suburban&zoom=15)



Источник:

https://www.avito.ru/moskva_i_mo?map=eyJZWFYy2hBcmVhlpj7ImxhdEJvdHRvbSI6NTUuNzM0MzM1MjAwMjI0NzEsImxhdFRvcCI6NTUuNzQzNjE3NTZ0ZDAwNkZlClJsb25MZWZ0IjozOC4wNjQyMzI4NzAwTE0NiwiBGR9UmlnaHQiOjM1LjA5OTMzNzYyMTY3ODM2Nn0sinpnb20iOjE1fQ%3D%3D&q=купание+лайф+с

На указанных выше ресурсах актуальны oferty, соответствующие указанным выше правилам отбора.

Исходные условия локализации для объектов оценки – земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:50, 50:15:0080703:51, 50:15:0080703:162, 50:15:0080703:170, 50:15:0080703:172 представлены в табл. 12.

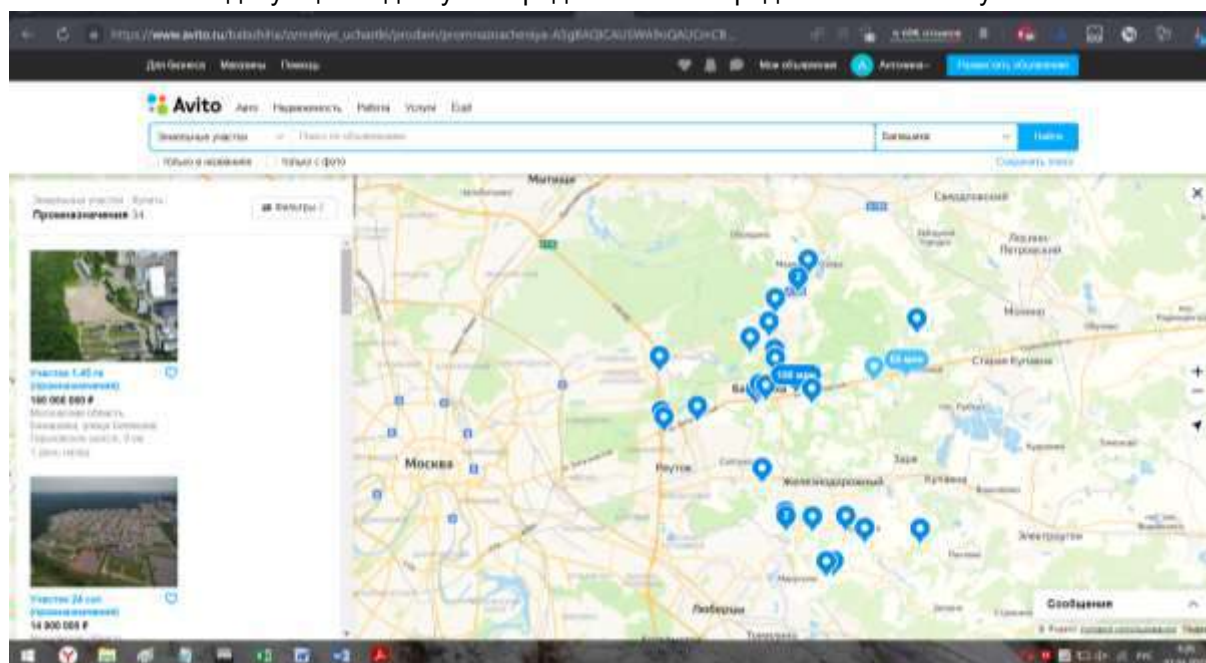
Таблица 12.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 12 условиями локализации. По состоянию на дату оценки доступны предложения по продаже земельных участков:



м образом, имеются предложения по продаже земельных участков в районе расположения Объекта оценки. В разделе 3.2.3 приведены предложения, удовлетворяющие всем перечисленным в таблицах 11 и 12 правилам отбора.

Копии рассмотренных предложений по продаже приведены в Приложении к Отчёту.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:402, 50:15:0000000:144962 представлено в табл. 13 – табл. 20. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 13.**Данные о виде использования объектов анализа**

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все объекты анализа	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.**Данные об адресах объектов анализа**

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавна Life 2"
Объект 2	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавна Life 2"
Объект 3	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавна Life 2"
Объект 4	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавна Life 2"
Объект 5	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавна Life 2"
Объект 6	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавна Life 2"
Объект 7	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавна Life 2"

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.**Характеристики местоположения объектов анализа**

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 15 км от МКАД
Объект 2	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 15 км от МКАД
Объект 3	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 15 км от МКАД
Объект 4	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 15 км от МКАД
Объект 5	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 15 км от МКАД
Объект 6	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 15 км от МКАД
Объект 7	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 14 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.**Физические характеристики объектов анализа**

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	872	электричество заведено, газ подведен к границе участка	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 2	762	электричество заведено, газ подведен к границе участка	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 3	600	электричество заведено, газ подведен к границе участка	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 4	620	электричество заведено, газ подведен к границе участка	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 5	790	электричество заведено, газ подведен к границе участка	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 6	1 270	электричество заведено, газ подведен к границе участка	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 7	615	электричество и газ подведены к границе участка	без сильных перепадов высот	относительно правильная

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

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 19.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость	Наличие факторов, понижающих стоимость
Все объекты анализа	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	2 550 000	2 924
Объект 2	2 350 000	3 084
Объект 3	2 000 000	3 333
Объект 4	3 000 000	4 839
Объект 5	4 200 000	5 316
Объект 6	7 000 000	5 512
Объект 7	3 500 000	5 691
	мин	2 924
	макс	5 691
	среднее	4 386
	медиана	4 839
	стандартное отклонение	1 224

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 20, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 2 924 руб./кв. м до 5 691 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

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

Описание объектов анализа для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:50, 50:15:0080703:51, 50:15:0080703:162, 50:15:0080703:170, 50:15:0080703:172 представлено в табл. 21 – табл. 28. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 21.

Данные о виде использования объектов анализа и передаваемых правах

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Вид права
Объект 1	земли промышленности	производственная деятельность, склады	собственность
Объект 2	земли населенных пунктов	для размещения складского комплекса	собственность
Объект 3	земли промышленности	для размещения многофункционального центра (торгово-делового, производственно-складского)	собственность
Объект 4	земли промышленности	строительная и легкая промышленность	аренда 49 лет
Объект 5	земли промышленности	строительство производственных и складских помещений	собственность

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, г.о. Люберцы, рядом с д. Мотяково, г.п. Красково
Объект 2	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-3, ул. Беякова
Объект 3	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш.
Объект 4	Московская область, Балашиха, г.о. Балашиха, д. Дятловка
Объект 5	Московская область, Богородский г.о., Старая Купавна, ул. Рабочая

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение относительно 1-й линии
Объект 1	не определялась	Новорязанское ш., 13 км от МКАД	не на первой линии
Объект 2	не определялась	Горьковское ш., 5 км от МКАД	не на первой линии
Объект 3	не определялась	Щелковское ш., 6 км от МКАД	на первой линии
Объект 4	не определялась	Носовихинское ш., 17 км от МКАД	не на первой линии
Объект 5	не определялась	Горьковское ш., 22 км от МКАД	не на первой линии

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Физические характеристики объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

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 27.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	7 500 000	2 941

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 2	150 000 000	10 345
Объект 3	414 400 000	8 015
Объект 4	13 000 000	1 300
Объект 5	10 000 000	2 500
	мин	1 300
	макс	10 345
	среднее	5 020
	медиана	2 941
	стандартное отклонение	3 932

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 28, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 300 руб./кв. до 10 345 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне от «средняя» до «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. 29).

Таблица 29.

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. 30, 31.

Таблица 30.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:402, 50:15:0000000:144962

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 невозможно. 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат 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 невозможно. 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 невозможно. 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	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.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф 2»)	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф 2»)	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.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	15 км по Носовихинскому шоссе	14-15 км по Носовихинскому или Горьковскому шоссе	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 635,0 до 1 076,0 (группа площадей «до 1 500 кв.м.»)	от 600,0 до 1270,0 (группа площадей «до 1 500 кв.м.»)	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора невозможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
			требуется	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие коммуникаций	нет (газ и электричество оплачиваются отдельно)	газ и электричество подведены к границе участка; электричество заведено, газ подведен к границе участка	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	относительно правильная	относительно правильная	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие расположенных рядом объектов, понижающих стоимость	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.
- наличие расположенных рядом объектов, повышающих стоимость	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Данные, представленные в табл. 30 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);

- на коммуникации;

При этом исследование влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть осуществлено в связи с ограниченным количеством рассмотренных предложений.

Таблица 31.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:50, 50:15:0080703:51, 50:15:0080703:162, 50:15:0080703:170, 50:15:0080703:172

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности; право аренды	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов; земли промышленности	Отличия несущественные, корректировка не требуется*	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли На участке с кад. № 50:15:0080703:162 расположена трансформаторная подстанция со столбами ЛЭП, которые используются в интересах всего технопарка «Пуршево»	указано в табл.21	Отличия несущественные, корректировка не требуется*	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования	трансформаторная подстанция со столбами ЛЭП, которые используются в интересах всего технопарка «Пуршево»	возможно эксплуатировать в соответствии с видом разрешенного использования	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район	указано в табл.22	Отличия несущественные,	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора невозможно.

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
	(в районе д. Пуршево технопарк «Пуршево»)		корректировка не требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	17	указано в табл.23	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- расположение относительно 1-й линии	не на первой линии	не на первой линии; на первой линии	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	указана в табл. 7	указано в табл.24	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	коммуникации на участок не заведены	указано в табл.24	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	относительно правильная	относительно правильная	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Другие характеристики:

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
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Данные представленные в табл. 31 показывают, что при проведении настоящей оценки может потребоваться корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

2. Исследование влияния 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. 32, 33.

Таблица 32.

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

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 67-69.

Таблица 33.

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,72	0,88	0,81
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,97	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,94	0,85
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,59	0,87	0,73
5	Для других целей	0,70	0,88	0,79

*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
6	· сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	· сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,73	0,91	0,83
8	· сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,76	0,93	0,85
9	· сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,25	0,51	0,38

Источник: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2683-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>.

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

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

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторговывание для участков различного назначения представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значения величины поправки на уторговывание для земельных участков

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Расширенный интервал	Среднее значение	
АКТИВНЫЙ РЫНОК			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	6,7%	17,3%	12,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	5,5%	14,8%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,5%	23,4%	16,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	6,1%	16,1%	11,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	4,4%	15,0%	9,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	8,8%	19,5%	14,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	6,2%	16,4%	11,3%
НЕАКТИВНЫЙ РЫНОК			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,2%	28,6%	19,9%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	24,8%	17,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,0%	34,3%	24,1%

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Расширенный интервал		Среднее значение
4.1. Земельные участки под МЖС	10,8%	27,6%	19,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,9%	24,2%	16,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	29,1%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,0%	27,2%	19,1%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.214, стр.240.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 35.

Таблица 35.
Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

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

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

Данные об отношении цен земельных участков под индустриальную застройку по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

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

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. (см. табл. 37, 38).

Таблица 37.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
1 500 – 3 000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
3 000 – 6 000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
6 000 – 10 000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
>10 000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 97.

Таблица 38.

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

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта аналога, кв. м				
	< 1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10
< 1 500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
1 500 – 3 000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
3 000 – 6 000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
6 000 – 10 000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
> 10 000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 96.

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



Рис. 17

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв.м (7,75 соток)

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

Наличие коммуникаций

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

По данным аналитического портала statrielt.ru, существуют следующие диапазоны корректировок на обеспеченность коммуникациями (см. табл. 39).

Таблица 39.

Корректировки на обеспеченность коммуникациями

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
 2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
 3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
 4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
- Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2690-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

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

В табл. 40 приведены корректирующие коэффициенты, полученные в результате **экспертного опроса**, отражающие отношения цен земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных и не обеспеченных коммуникациями.

Таблица 40.

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

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,20	1,18
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,12	1,21	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,12	1,18	1,15

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

В табл. 41 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с **учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.**

Таблица 41.

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

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-15%	-14%	-9%	-27%	-23%	-22%	-34%
Э	18%	0%	1%	6%	-14%	-9%	-8%	-22%
Г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	37%	16%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%
Земельные участки под ИЖС								
отсутствуют	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-24%
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-15%	-26%
Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	51%	31%	30%	35%	12%	17%	16%	0%

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 153-156.

Категория земель.

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

Вид разрешенного использования (ВРИ).

В общем случае фактор ВРИ оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках

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

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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год;

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 42, 43.

Таблица 42.

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

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 130.

Таблица 43.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,11	1,16	1,14

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 130.

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, понижающим стоимость.

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, наличие подъездных дорог, расположение относительно 1-й линии.

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

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

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

Близость к объектам, понижающим стоимость

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, понижающим стоимость.

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от близости к объектам, понижающим стоимость, представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

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

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

Расположение относительно 1-й линии

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

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

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

Возможность подъезда к участку

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 47.

Таблица 47.**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам (для земельных участков под индустриальную застройку)**

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

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Спецоперация на Украине, девальвация рубля и санкции создали ситуацию неопределенности на рынке недвижимости во всех сегментах. Участники рынка выжидают и следят, как будут меняться цены в ближайшем будущем.
2. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
3. 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.
4. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 2 месяцев.
5. Ввиду отсутствия наиболее близких к дате оценки обзоров по рынку земель коммерческого и промышленного назначения, данный обзор не приводится в рамках данного отчета

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

1. На земельных участках с кадастровыми номерами 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:402, 50:15:0000000:1449623 – зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «индивидуальное жилищное строительство».

На земельных участках с кадастровыми номерами 50:15:0080703:50, 50:15:0080703:51, 50:15:0080703:162, 50:15:0080703:170, 50:15:0080703:172 – зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли».

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

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, разрешенное использование – **для индивидуального жилищного строительства (земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:402, 50:15:0000000:144962), для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли (земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0080703:50, 50:15:0080703:51, 50:15:0080703:162, 50:15:0080703:170, 50:15:0080703:172).**

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях индивидуального жилищного строительства (для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:402, 50:15:0000000:144962) и размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли (для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:50, 50:15:0080703:51, 50:15:0080703:162, 50:15:0080703:170, 50:15:0080703:172), то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования соответствующих кадастровым номерам земельных участков в рамках индивидуального жилищного строительства и размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 48, 49.

Таблица 48.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:402, 50:15:0000000:144962

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с индивидуальным жилищным строительством	Деятельность, не связанная с индивидуальным жилищным строительством
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с индивидуальным жилищным строительством	Деятельность, не связанная с индивидуальным жилищным строительством
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 индивидуального жилищного строительства).

Таблица 49.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:50, 50:15:0080703:51, 50:15:0080703:162, 50:15:0080703:170, 50:15:0080703:172

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

- метод сравнения продаж;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

C_{ec}^i - стоимость 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:

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

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

3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по

расчетным моделям;

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 50.

Таблица 50.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) 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.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. Учитывая рекомендуемое на практике количество аналогов (не менее 3х), а также принцип замещения⁷, Оценщик использовал аналоги с минимальной удельной ценой предложения.

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемые в дальнейших расчетах, представлены в табл. 51, 52.

⁷ **Принцип замещения** означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности.

Таблица 51.

Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости с кадастровыми номерами 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:402, 50:15:0000000:144962

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа, кв. м	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа, кв. м	Коммуникации
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	2 550 000	872	2 924	электричество заведено, газ подведен к границе участка
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	2 350 000	762	3 084	электричество заведено, газ подведен к границе участка
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	2 000 000	600	3 333	электричество заведено, газ подведен к границе участка

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 52.

Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости с кадастровыми номерами 50:15:0080703:50, 50:15:0080703:51, 50:15:0080703:162, 50:15:0080703:170, 50:15:0080703:172

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа, кв. м	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа, кв. м	Коммуникации
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	7 500 000	2 550	2 941	коммуникации на участок не заведены
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	13 000 000	10 000	1 300	коммуникации на участок не заведены
Объект-аналог 3	Объект анализа 5	10 000 000	4 000	2 500	коммуникации на участок не заведены

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

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

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

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

Определение элементов сравнения

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 улучшений в виде водоемов, рек и т.д.;
 - наличие ухудшающих характеристик (видовые характеристики (окружение)).

Определение стоимости оцениваемых земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:402, 50:15:0000000:144962.

Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 53.

Таблица 53.

Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:402, 50:15:0000000:144962

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование					
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка вблизи КП «Купава Life 2»)	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купава Life 2»)	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купава Life 2»)	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купава Life 2»)	Отличия нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	15 км по Носовихинскому шоссе	15 км по Носовихинскому шоссе	15 км по Горьковскому шоссе	15 км по Горьковскому шоссе	Отличия незначительные, корректировка не проводилась
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 635,0 до 1 076,0	872	762	600	Отличия незначительные, корректировка не проводилась
- наличие коммуникаций	нет (газ и электричество оплачиваются отдельно)	электричество заведено, газ подведен к границе участка	электричество заведено, газ подведен к границе участка	электричество заведено, газ подведен к границе участка	Отличия существенные, вводится поправка на коммуникации
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
	своим	законодательством	законодательством	законодательством	
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие расположенных рядом объектов, понижающих стоимость	нет;	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие расположенных рядом объектов, повышающих стоимость	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 55 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на коммуникации.

Описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости находятся в следующих диапазонах (табл. 54).

Таблица 54.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Расширенный интервал	Среднее значение	
АКТИВНЫЙ РЫНОК			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	6,7%	17,3%	12,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	5,5%	14,8%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,5%	23,4%	16,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	6,1%	16,1%	11,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	4,4%	15,0%	9,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	8,8%	19,5%	14,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	6,2%	16,4%	11,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.214, стр.240.

В настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным максимальному значению при продаже земельных участков под ИЖС (минус) 15% для земельных участков, сопоставимых с объектами-аналогами, учитывая большое количество предложений по продаже земельных участков в районе расположения объектов оценки и активный рынок участок под ИЖС.

Поправка на наличие коммуникаций.

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

По данным аналитического портала statrue.ru, существуют следующие диапазоны корректировок на обеспеченность коммуникациями (см. табл. 55).

Таблица 55.

Корректировки наобеспеченность коммуникациями

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.

2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.

3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Источник. 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2690-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Поскольку оцениваются участки без учёта стоимости подведения коммуникаций к границе участков, а стоимости аналогов №1-3 указаны с учётом стоимости обеспечения электроснабжением и газоснабжением, применялась корректировка на различие в обеспеченности коммуникациями. В соответствии с данными табл.57, корректировка для аналогов определена следующим образом:

$$[1 / (1,17 * 1,23) - 1] * 100\% = -30,51\%.$$

При этом использовались максимальные значения корректирующих коэффициентов, учитывая тот факт, что участки относятся к наиболее дорогой категории земель (земли населенных пунктов под ИЖС) и расположены в одном из самых дорогих регионов (Московский регион).

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для объектов оценки представлены в табл.56.

Таблица 56.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, кв. м	872	762	600
Цена, руб.	2 550 000	2 350 000	2 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	2 924	3 084	3 333
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-15	-15	-15
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	2 485	2 621	2 833
Поправка на коммуникации, %	-30,51	-30,51	-30,51
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	1 727	1 821	1 969

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где: D - удельный вес объекта-аналога;
 Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;
 q - отклонение по данному объекту-аналогу;
 n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)	2 924	3 084	3 333
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 727	1 821	1 969
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 197	1 263	1 364
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 824		
Веса	0,3130	0,3303	0,3567
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	1 844		

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, 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, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость оцениваемого участка, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0071201:400	1 076,0 +/-11	1 076,0	1 844	1 984 000
2	50:15:0071201:402	1 050,0 +/-11	1 050,0	1 844	1 936 000
3	50:15:0000000:144962	635,0 +/-9	635,0	1 844	1 171 000
Итого					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение стоимости оцениваемых земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:50, 50:15:0080703:51, 50:15:0080703:162, 50:15:0080703:170, 50:15:0080703:172.

Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 59.

Таблица 59.

Сравнение Объектов анализа с Объектом оценки

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые участки
				6 594,0
				6 001,0
Общая площадь, кв.м.	2 550	10 000	4 000,0	524 +/- 8
				4 938 +/- 24
				5 039 +/- 25
Стоимость объекта, руб.	7 500 000	13 000 000	10 000 000	
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка руб./кв. м	2 941	1 300	2 500	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые участки
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободные земельные участки
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	
Условия финансирования	Оплата 100%	Оплата 100%	Оплата 100%	Оплата 100%
Месторасположение	Московская область, г.о. Люберцы, рядом с д. Мотяково, г.п. Красково	Московская область, г.о. Балашиха, д. Дятловка	Московская область, Богородский г.о., г.Старая Кулавна	Московская область, Балашихинский район, индустриальный парк "Пуршево"
Направление	Егорьевское-Косинское ш.	Носовихинское ш.	Горьковское ш.	Носовихинское ш.
Удалённость от МКАД, км.	14	17	22	17
Расположение относительно 1-й линии	не на первой линии	не на первой линии	не на первой линии	не на первой линии
Целевое назначение*	производственная деятельность, склады	строительство и легкая промышленность	строительство производственных и складских помещений	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли на участке с кад.№ 50:15:0080703:162 расположена трансформаторная подстанция со столбами ЛЭП, которые используются в интересах всего технопарка «Пуршево»
Возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования	да	да	да	
Коммуникации	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены

Источник: 1. www.asterra.ru.

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

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

5. Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Данные, представленные в табл. 59, показывают, что при проведении настоящей оценки необходимы корректировки по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

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

В процессе корректировки вносились следующие поправки.

Корректировка на передаваемые права.

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 60. На основе нижеприведенных данных был сделан вывод о том, что величина корректировки для аналога №2, по которому предлагается право аренды, составит с учетом округления:

$$(1 / 0,75 - 1) * 100\% = +33\%.$$

Таблица 60.

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

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,72	0,88	0,81
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,97	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,94	0,85
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,59	0,87	0,73
5	Для других целей	0,70	0,88	0,79

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2683-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Корректировка на торг.

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Поскольку количество предложений по продаже аналогичных участков ограничено, Оценщик считает целесообразным использовать максимальное значение скидки на торг для неактивного рынка в размере 28,6% (табл. 61):

Таблица 61.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков

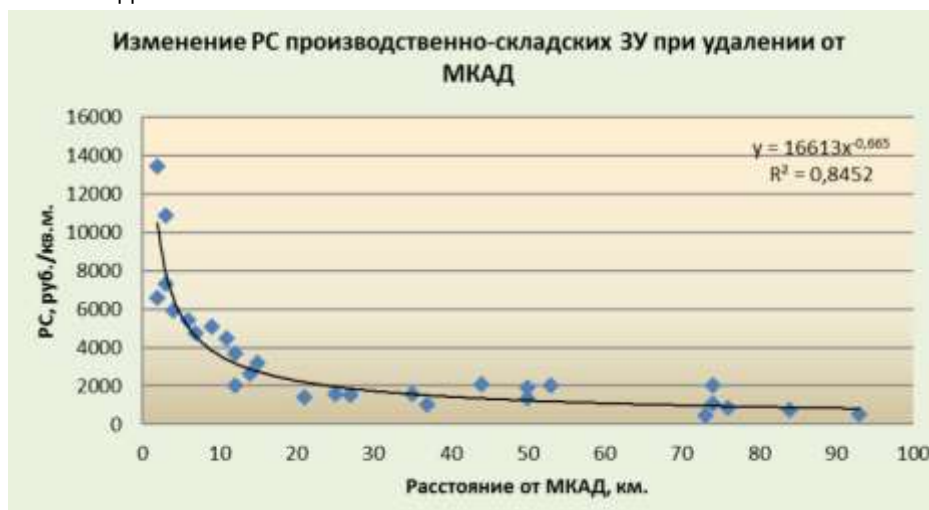
Тип объекта недвижимости	Продажа	
	Расширенный интервал	Среднее значение
НЕАКТИВНЫЙ РЫНОК		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,0%	34,3%

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Расширенный интервал		Среднее значение
4.1. Земельные участки под МЖС	10,8%	27,6%	19,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,9%	24,2%	16,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	29,1%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,0%	27,2%	19,1%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.214, стр.240.

Корректировка на удаленность от МКАД.

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



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

Величина корректировки может быть определена через отношение значений указанной функции для оцениваемого участка и участка-аналога. Величины корректировок приведены в табл. 62.

Таблица 62.

Определение величин корректировок на удаленность от МКАД

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые участки
Удалённость от МКАД, км.	14	17	22	17
Поправка на месторасположение, %	-12,11%	0,00%	18,70%	

Источник: Расчеты Оценщика.

Корректировка на площадь.

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

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

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



Рис. 17

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв. м (7,75 соток)

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

Рассчитав значение функции $Y=3,989 \cdot X^{-0,199}$ для всех объектов, кроме земельного участка площадью 524 кв.м., Оценщик провел корректировку на площадь как отношение значения данной функции для оцениваемого участка к значению данной функции для аналогов (табл.68).

Для участка площадью 524 кв.м. применение вышеуказанной функции невозможно, поэтому корректировка для данного участка проводилась на основе матрицы коэффициентов (табл. 63).

Таблица 63.

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

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
1 500 – 3 000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
3 000 – 6 000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
6 000 – 10 000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
>10 000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 97.

Поправка на возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования.

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

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

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

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

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

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

Расчет корректировки (поправки) на возможность эксплуатации в соответствии с видом

разрешенного использования представлен в табл. 64.

Таблица 64.

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

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий 0,00%	Умеренный 25,00%	Средний 50,00%	Повышенный 75,00%	Высокий 100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное.	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок.	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества.	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок.	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор.
Количество наблюдений	0	1	1	2	0
Взвешенный итог	0,00%	25,00%	50,00%	150,00%	0,00%
Итого	225,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	56,25%				

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

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

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

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

где

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

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки при использовании сравнительного подхода представлен в табл. 65.

Таблица 65.

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Определение рыночной стоимости участка с кадастровой стоимостью: 50:15:0080703:50				
Общая площадь, кв.м.	2 550	10 000	4 000,0	6 594,0
Стоимость объекта, руб.	7 500 000	13 000 000	10 000 000	
Удельная стоимость, руб./кв. м	2 941	1 300	2 500	
Поправка на передаваемые права, %	0	33	0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 941	1 729	2 500	
Поправка на удаленность от	-12,11	0,00	18,70	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
МКАД, %				
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 585	1 729	2 968	
Поправка на торг, %	-28,6	-28,6	-28,6	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 846	1 235	2 119	
Значение функции $Y=3,989 \cdot X^{-0,199}$	0,8375	0,6381	0,7657	0,6932
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,828	1,086	0,905	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 528	1 341	1 918	
Количество корректировок	2	3	2	
Весовой коэффициент	0,3750	0,2500	0,3750	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				1 628
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				6 594,0
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				10 735 000
Определение рыночной стоимости участка с кадастровой стоимостью: 50:15:0080703:51				
Общая площадь, кв.м.	2 550	10 000	4 000,0	6 001,0
Стоимость объекта, руб.	7 500 000	13 000 000	10 000 000	
Удельная стоимость, руб./кв. м	2 941	1 300	2 500	
Поправка на передаваемые права, %	0	33	0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 941	1 729	2 500	
Поправка на удаленность от МКАД, %	-12,11	0,00	18,70	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 585	1 729	2 968	
Поправка на торг, %	-28,6	-28,6	-28,6	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 846	1 235	2 119	
Значение функции $Y=3,989 \cdot X^{-0,199}$	0,8375	0,6381	0,7657	0,7063
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,843	1,107	0,922	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 556	1 367	1 954	
Количество корректировок	2	3	2	
Весовой коэффициент	0,3750	0,2500	0,3750	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				1 658
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				6 001,0
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				9 950 000
Определение рыночной стоимости участка с кадастровой стоимостью: 50:15:0080703:162				
Общая площадь, кв.м.	2 550	10 000	4 000,0	524 +/-8
Стоимость объекта, руб.	7 500 000	13 000 000	10 000 000	
Удельная стоимость, руб./кв. м	2 941	1 300	2 500	
Поправка на передаваемые права, %	0	33	0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 941	1 729	2 500	
Поправка на удаленность от МКАД, %	-12,11	0,00	18,70	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 585	1 729	2 968	
Поправка на торг, %	-28,6	-28,6	-28,6	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 846	1 235	2 119	
Поправка на возможность	-56,25	-56,25	-56,25	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	808	540	927	
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,210	1,520	1,370	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	978	821	1 270	
Количество корректировок	3	4	3	
Весовой коэффициент	0,3750	0,2500	0,3750	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				1 041
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				524,0
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				545 000
Определение рыночной стоимости участка с кадастровой стоимостью: 50:15:0080703:170				
Общая площадь, кв.м.	2 550	10 000	4 000,0	4 938 +/- 24
Стоимость объекта, руб.	7 500 000	13 000 000	10 000 000	
Удельная стоимость, руб./кв. м	2 941	1 300	2 500	
Поправка на передаваемые права, %	0	33	0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 941	1 729	2 500	
Поправка на удаленность от МКАД, %	-12,11	0,00	18,70	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 585	1 729	2 968	
Поправка на торг, %	-28,6	-28,6	-28,6	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 846	1 235	2 119	
Значение функции $Y=3,989 \cdot X^{-0,199}$	0,8375	0,6381	0,7657	0,7343
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,877	1,151	0,959	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 619	1 421	2 032	
Количество корректировок	2	3	2	
Весовой коэффициент	0,3750	0,2500	0,3750	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				1 724
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				4 938,0
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				8 513 000
Определение рыночной стоимости участка с кадастровой стоимостью: 50:15:0080703:172				
Общая площадь, кв.м.	2 550	10 000	4 000,0	5 039 +/- 25
Стоимость объекта, руб.	7 500 000	13 000 000	10 000 000	
Удельная стоимость, руб./кв. м	2 941	1 300	2 500	
Поправка на передаваемые права, %	0	33	0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 941	1 729	2 500	
Поправка на удаленность от МКАД, %	-12,11	0,00	18,70	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 585	1 729	2 968	
Поправка на торг, %	-28,6	-28,6	-28,6	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 846	1 235	2 119	
Значение функции $Y=3,989 \cdot X^{-0,199}$	0,8375	0,6381	0,7657	0,7313
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,873	1,146	0,955	
Скорректированная удельная	1 612	1 415	2 024	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
стоимость, руб./кв.м				
Количество корректировок	2	3	2	
Весовой коэффициент	0,3750	0,2500	0,3750	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				1 717
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				5 039,0
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				8 652 000

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта (объектов) оценки проводилось с использованием только одного подхода – сравнительного (рыночного), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного (рыночного) подхода.

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

43 486 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0071201:400	1 076,0 +/-11	1 984 000
2	50:15:0071201:402	1 050,0 +/-11	1 936 000
3	50:15:0000000:144962	635,0 +/-9	1 171 000
4	50:15:0080703:50	6 594,00	10 735 000
5	50:15:0080703:51	6 001,00	9 950 000
6	50:15:0080703:162	524 +/- 8	545 000
7	50:15:0080703:170	4 938 +/- 24	8 513 000
8	50:15:0080703:172	5 039 +/- 25	8 652 000

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:

43 486 000

(Сорок три миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0071201:400	1 076,0 +/-11	1 984 000
2	50:15:0071201:402	1 050,0 +/-11	1 936 000
3	50:15:0000000:144962	635,0 +/-9	1 171 000
4	50:15:0080703:50	6 594,00	10 735 000
5	50:15:0080703:51	6 001,00	9 950 000
6	50:15:0080703:162	524 +/- 8	545 000
7	50:15:0080703:170	4 938 +/- 24	8 513 000
8	50:15:0080703:172	5 039 +/- 25	8 652 000

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

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

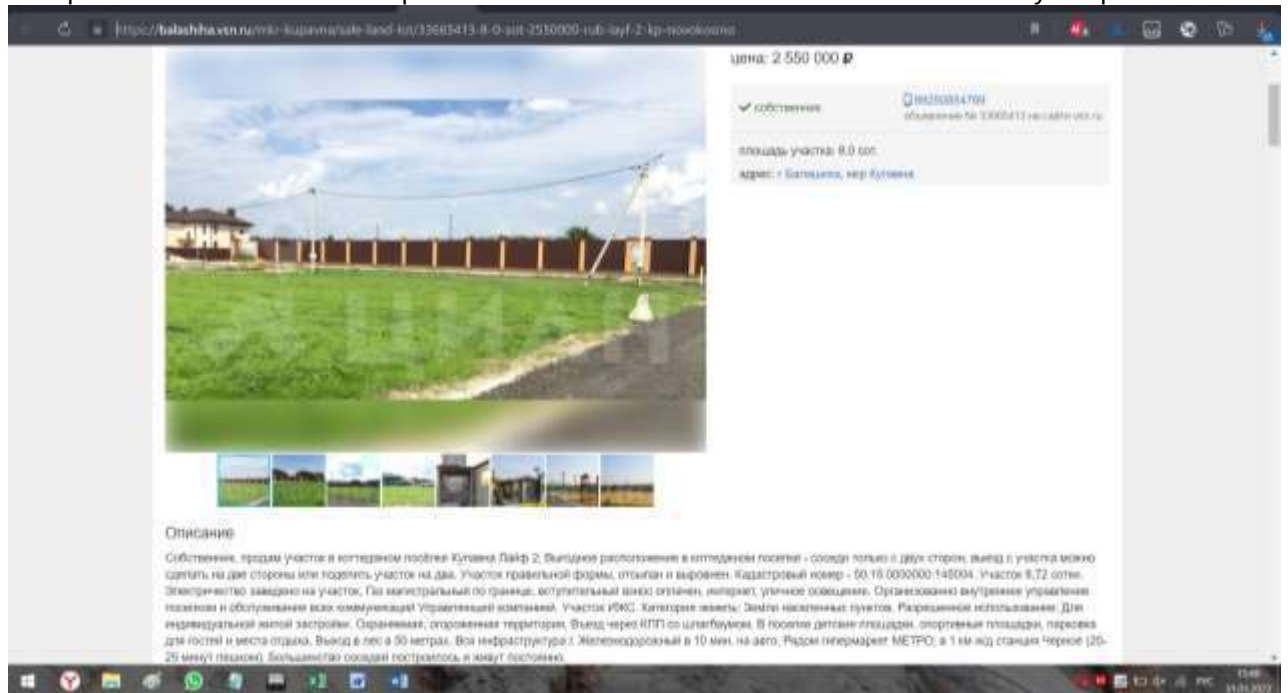
2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
4. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2021 – 188 с.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Аналоги земельных участков под ИЖС:1. <https://balashiha.vsn.ru/mkr-kupavna/sale-land-lot/33665413-8-0-sot-2550000-rub-layf-2-kp-novokosino>


цена: 2 550 000 Р

✓ Собственность

площадь участка: 8.0 сот

адрес: г. Балашиха, мкр. Купавна

Описание

Собственность, продажа участка в коттеджном поселке Купавна Лайф 2. Выбавное расположение в коттеджной поселке - соседи только с двух сторон, выезд с участка можно сделать на две стороны или поделить участок на два. Участок правильной формы, открытый и выровнен. Кадастровый номер - 50:18:0030000:145004. Участок 8,72 сотки. Эксплуатационно заведено на участок. Газ магистральный по границе, котельный пункт отведен, инженер, уличный освещение. Организовано внутреннее управление поселком и обслуживание всех коммуникаций Управляющей компанией. Участок ИЖС. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки. Ограждение, опорожнение территории. Выход через ИТП со шлагбаумом. В поселке детские площадки, спортивные площадки, парковка для гостей и места отдыха. Выход в лес в 50 метрах. Вся инфраструктура. Железнодорожный в 10 мин. на авто. Рядом гипермаркет МЕТРО, в 1 км жд станция Черное (25-26 минут пешком). Большая часть соседних построек, а именно поселков.

2. <https://balashiha.vsn.ru/mkr-kupavna/sale-land-lot/40559677-7-0-sot-2350000-rub-layf-kp-152>


цена: 2 350 000 Р

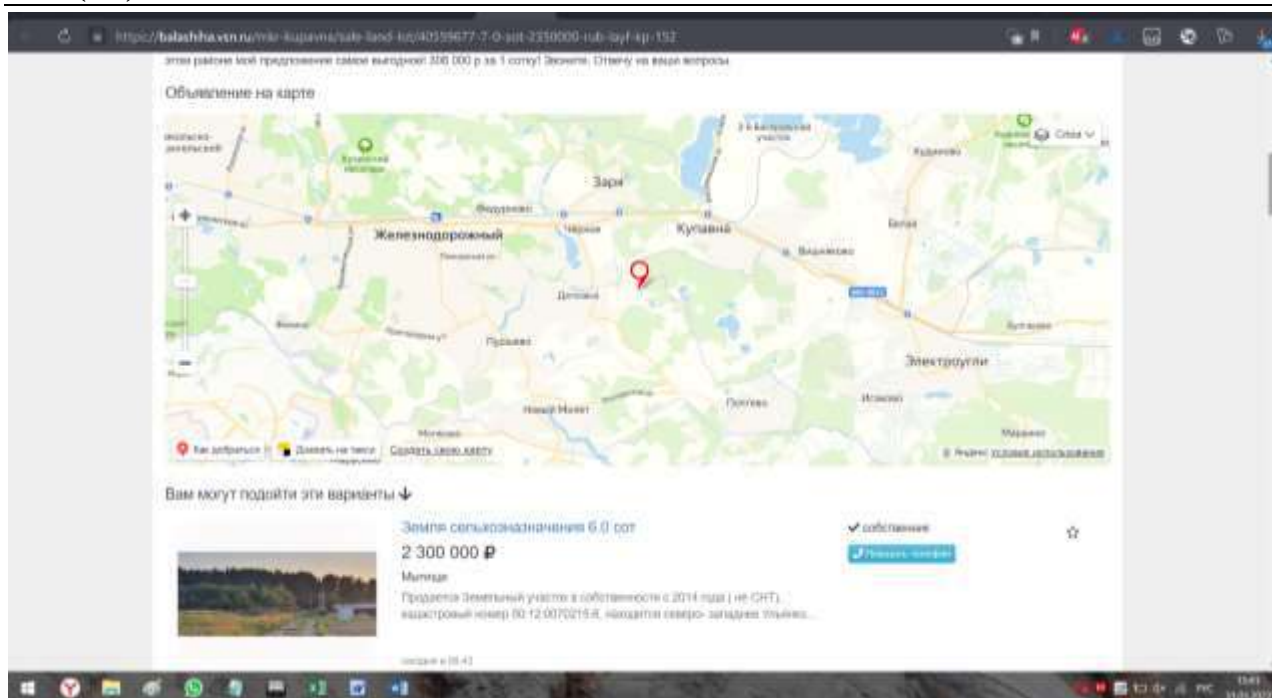
✓ Собственность

площадь участка: 7.0 сот

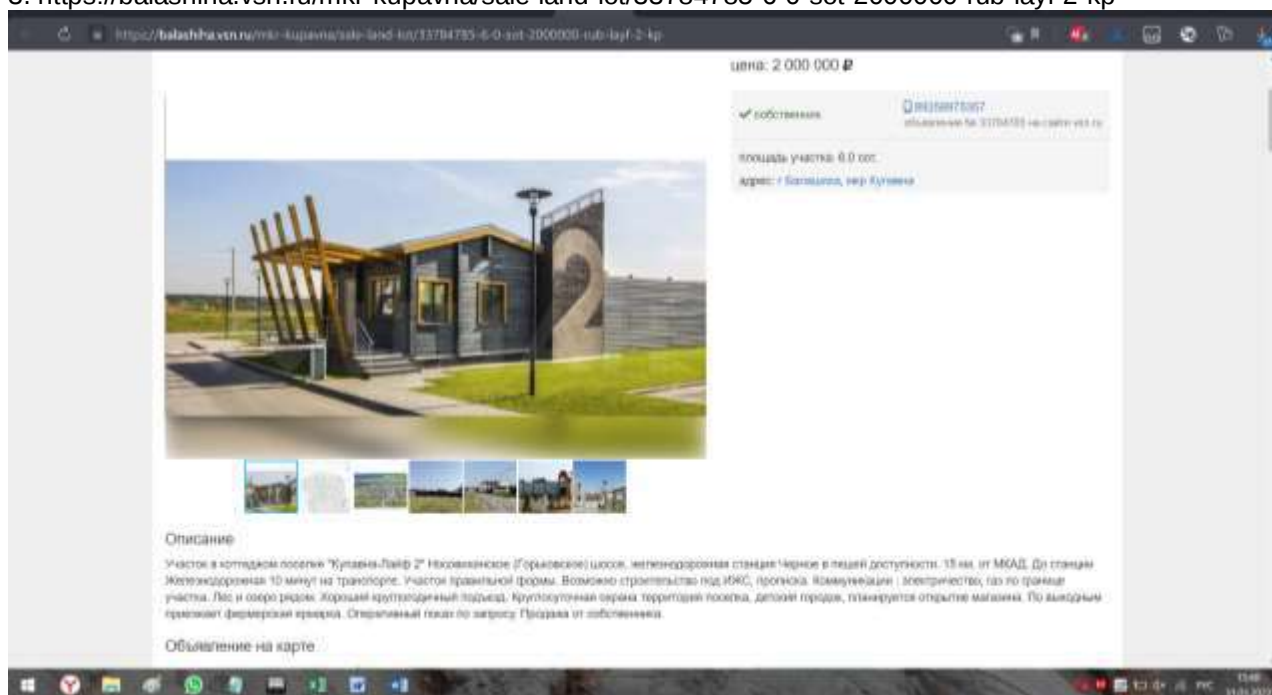
адрес: г. Балашиха, мкр. Купавна

Описание

Предлагается срубленный участок ИЖС 7,02 сотки в охраняемом поселке Купавна Лайф. По периметру новый забор. Стоит ворота, двери. Соседи построены, поселок заселен. Вам не будет мешать шум и пыль от строительства соседних домов - там уже стоит. Свет 10 кВт заведен на участок. Поселок газифицирован, газ до границы участка проложен и выводит в столбик (стоит каб.). Поселок охраняется, под охраной и видеонаблюдением, проезд через ИТП со шлагбаумом. В поселке уличное освещение, благоустроенные дороги выстланы от снега, регулярный вывоз ТБО, благоустроенная внутренняя территория с детскими и спортивными площадками. На спортивной площадке организовывается праздники, встречает Новый год, как в большой дружной семье. Кроме этого, за пределами территории поселка (100м дальше от выезда), по инициативе энтузиастов и при поддержке администрации организован природный подовый коток на пруду. Оборудованы стулья и места для перекусов. Потрясающая природа - пруды, озера, лес, реки - все рядом. Соседи проживают дружелюбно. Очень приятные, интеллектуальные люди. Все документы в порядке! По стоимости 1 сотки в



3. <https://balashiha.vsn.ru/mkr-kupavna/sale-land-lot/33784785-6-0-sot-2000000-rub-layf-2-kp>



4. https://www.avito.ru/chnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot_izhs_2106840344

https://www.avito.ru/chnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot_izhs_2106840344

Число: Подлинность: Земельный участок: Участок: Подлинность (ИЖС)

Участок 6,2 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить закладку 27 марта в 12:59

3 000 000 Р
403 871 Р за сотку

8 909 638-61-93

Написать сообщение

Фидор
Частное лицо
На Авито с октября 2013

Подписаться на продавца

№ 2106840344, 2219 (+1)




Об участке

Площадь: 6,2 сот. Подлинность: 00000, 15 км

https://www.avito.ru/chnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot_izhs_2106840344

Сообщения

Расположение

Московская область, г.о. Балашиха, коттеджный пос. Курьяна
Пайф 2, 435
Московское шоссе, 15 км

3 000 000 Р
403 871 Р за сотку

8 909 638-61-93

Написать сообщение

Фидор
Частное лицо
На Авито с октября 2013

Подписаться на продавца

№ 2106840344, 2219 (+1)



Описание

Продан участок ИЖС на общественной кадастровой карте старой информации, на участке стоит хозблок, электричество 15 кВт, газ по границе, в поселке магазины "пятирочка", круглогодичный подъезд, гаражи, детская площадка, хорошее освещение поселка. Участок огорожен забором на профнастиле с 3х сторон.

Сообщения

5. https://www.avito.ru/chnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot._izhs_2179187343

Участок 7,9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить закладку 8 марта в 22:40

4 200 000 Р

531 640 # за сотку

8 966 667-61-53

Написать сообщение

Статус

Частная сделка

На Авито с июля 2000

2 объявления по этой теме

Подписаться на продавца

№ 2179187343, 2044 (+2)

Об участке

Площадь: 7,9 сот.

Расстояние от МКАД: 15 км

Расположение

Московская область, г.о. Балашиха, д. 48-е, коттеджный пос.

Куплена Пакет 2

Московское шоссе, 15 км

Связь картой

4 200 000 Р

531 640 # за сотку

8 966 667-61-53

Написать сообщение

Статус

Частная сделка

На Авито с июля 2000

2 объявления по этой теме

Подписаться на продавца

№ 2179187343, 2044 (+2)

Описание

Срочная продажа. Продаётся участок в объекте коттеджного посёлка, соседи уже застроились и прокладывают круглогодичное, 15 км от МКАД. Участок правильной прямоугольной формы, находится в центре посёлка, обнесён забором лента с профалем японской вешки. На участке находится баня, есть асфальтированный. Сохраняется территория, круглогодичный проезд, магазин Петровича в шаговой доступности, выезд на московское шоссе.

6. https://www.avito.ru/chnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_127_sot_izhs_1746151227

Участок 12,7 сот. (ИЖС)

7 000 000 Р

301 101 Р за соту

8 983 660-90-03

Написать сообщение

Александр
Частная сделка
На Авито с июля 2016

Подписаться на продавца

№ 1746151227, © 2018 (+2)

Об участке

Площадь: 12,7 сот

Расстояние от МКАД: 15 км

Расположение

Московская область, с/п. Балашиха, коттеджный пос. Кулава
Лайф 2, 406
Московская шоссе, 15 км

Посмотреть карту

Описание

Участок в с/п. Балашиха, д. Черное, коттеджный поселок Кулава Лайф 2, постоянного проживания, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (садовыми и коттеджными) домами. Территория поселка огорожена и охраняется, пропускной режим на территории поселка вышки "Титерочка", до вышки "Метро" 4 км. Транспортная доступность, рядом ж/д станции "Черное" (2,4 км) и ж/д станция "Заре" (2,8 км). Участок ровный, сухой, правильной формы, 40*32 метра, 1206 м кв. (12,66 сот). На участке заведено электричество 20 кВт. Грав по фронтальной стороне участка. Забор. Кадастровый номер 50:15:0071201/072. Выкуп с собственником. Есть возможность провести межевание на 2 участка по 6,33 сот. Стоимость общего участка 7 млн. руб. В случае межевания 3,7 млн. руб. за каждый участок. Все вопросы по телефону. Если не ответил по звонку, пишите в чат или в сообщения.

Позвонить

Похожие объявления

7. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/268208993/>

Участок, 6 сот.
Московская область, Балашихинский городской округ, Черное дачное, Кутавка /Лифт 2 коттеджный поселок/. На карте

Носовинское шоссе, 14 км от МКАД

3 500 000 Р
500 000 руб/сот

+7 985 444-09-18

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш телефон. В объявлении только контактный номер

Позвоните, узнаете, что нового произошло на ЦИАН. И получите ответ еще до звонка

Написать сообщение

ИНТЕРЕСНО НЕДВИЖИМОСТИ
АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ
Делитесь опытом

Андрей Майков
3.0 · 1

ЦИАН. ИПОТЕКА
Одну заявку в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 23.1%

6.0 сот.
Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли

Вашему вниманию предлагается участок площадью 6.15 соток для индивидуального строительства. Расположен в коттеджном поселке "Кутавка Life 2".

Отличное место для загородного жилья, вблизи столицы, с хорошей транспортной доступностью и многофункциональной инфраструктурой. Коттеджный поселок "Кутавка Life 2" расположен в Балашихинском районе в 14 км от МКАД по Носовинскому шоссе.

Участок сухой, правильной прямоугольной формы. Подъезд круглогодичный - асфальтированное покрытие.

Коммуникации по границе участка: электроэнергия и газ.

В непосредственной близости находятся парк и зона отдыха.

После застройки, соседи проживают круглогодично.

Отличные места для проживания.

С удовольствием расскажем подробности и организуем показ в удобное для Вас время.

Заранее! Буду рад ответить на все интересующие Вас вопросы. Объект подорог под ИЖС/ИЖНУ.

Номер объекта в базе Азбука Недвижимости: 4035.

Наиболее свежая информация находится у владельцев объявлений.
+7 985 444 09-18

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш телефон. В объявлении только контактный номер

Позвоните, узнаете, что нового произошло на ЦИАН. И получите ответ еще до звонка

Написать сообщение

ИНТЕРЕСНО НЕДВИЖИМОСТИ
АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ
Делитесь опытом

Андрей Майков
3.0 · 1

ЦИАН. ИПОТЕКА
Одну заявку в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 23.1%

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет продать или купить квартиру

Аналоги земельных участков промышленного назначения:1. <https://afy.ru/lyubereckiy-rayon-motyakovo/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202928203>

Земельный участок 25 соток в черте гор Люберцы, рядом с дер. Мотяково.

Промышленные земли | площадь участка 25.5 сотки | газоснабжение

19 марта 2023 | в 10:00:00 | Источник | 0 | 0

7 500 000 ₽ | Расчитать ипотеку
89 200 \$ или 80 050 €
Оценка стоимости

Агент: Белова Юлия
+7 (495) 520-10-67
+7 (495) 306-15-11
0 отзывов

Агентство: Dialog Realty
<http://www.dialog-realty.com/>
+7 (495) 306-15-11

Поделиться объявлением

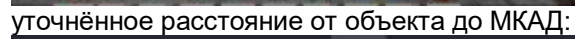
В ГАЛЕРЕЮ

Расположение
Местоположение: [Город Люберцы, Люберецкий район, Московская область](#)
Ближайшее шоссе: [Новорижское](#), дорога с асфальтовым покрытием до границы участка, 13 км. от МКАД
Кадастровый номер: 50:22:0060000-107317

Информация об участке
25.5 СОТОК
Площадь участка

Дополнительная информация
Право собственности: ☒ да
Собственник: ☒ частное лицо
Участок принадлежит собственнику: ☒ на правах собственности
Количество собственников: 1
Способ продажи: ☒ купле-продажа прямой договор
Ближайший населенный пункт: Люберцы
Ближайшая железнодорожная станция: Люберцы

Описание объекта
Средняя стоимость: Средняя стоимость участка 25 соток в черте города Люберцы, рядом с дер. Мотяково, в г. Люберцы, 13



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

24 июл, 15:02 • 774 просмотра, 2 на сегодня

Коммерческая земля, 145 сот.

Московская область, Балашихинский район, Балашиха 3-й ул. Беломорова. Не в центре

Площадь участка: 3 сот. от МКАД — Целевое назначение: 11 сот. от МКАД

2 фото

145,0 сот. Участок поселений

150 000 000 Р

+7 965 108-19-46

СНЧ и субординированная ипотека не будет. Засекается. И объявление о продаже земельного участка

Помогите, пожалуйста, мне продать эту недвижимость за 1200000. И спасибо за отзыв

Светлана Заренба

Опытный агент

Документы, аренда, ипотека

Сделка и Передача

3,0 ★★★★★ из 3 отзывов

Опыт работы с 2006 года

Есть 21 объявление

Помогите, пожалуйста, мне продать эту недвижимость за 1200000. И спасибо за отзыв

24 июл, 15:02 • 774 просмотра, 2 на сегодня

Фотографии (2) • Описание • На карте • Контактная информация • Последние объявления

Продается земельный участок, общий площадью 145 соток, без строений, в собственности. Категория — земля населенных пунктов, РВП — для размещения складского комплекса. Химическая газ, электричество, центральная канализация по плану. Земельный участок огорожен, асфальтированный подъезд, к участку подведен действующий железнодорожный ветка. Земельный участок граничит с участком Лиде Та Рус.

Остались вопросы по объявлению?

Помогите владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Помогите

Условия сделки

Цена	150 000 000 Р	Наличие	УСН
Срок	10 145 Р за м²	Тип сделки	Сквозная продажа

Уточнить условия

Общая информация

Объект продан	Есть
Объект куплен	Нет

СНЧ

Склады

150 000 000 Р

+7 965 108-19-46

СНЧ и субординированная ипотека не будет. Засекается. И объявление о продаже земельного участка

Помогите, пожалуйста, мне продать эту недвижимость за 1200000. И спасибо за отзыв

Светлана Заренба

Опытный агент

Документы, аренда, ипотека

Сделка и Передача

3,0 ★★★★★ из 3 отзывов

Опыт работы с 2006 года

Есть 21 объявление

Помогите, пожалуйста, мне продать эту недвижимость за 1200000. И спасибо за отзыв

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

https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/221624671/

34 кв. 13,22 180 просмотров на сегодня

Коммерческая земля, 517 сот.

Московская область, Балашиха, экстр. Промыш. Шаталовское ш. На карте

Шаталовское шоссе, 6 сот от МКАД | Промышленное шоссе, 1,2 сот от МКАД

8 изображений



517,0 сот. Земля промышленности
Площадь: Житые зоны

414 400 000 Р.
810 540 Р. за сот

+7 965 108-19-46

СНЧ и сотрудничество с нотариусом для сделки по РДП + Личные
В объявлении указана ориентировочная стоимость.

Посмотреть, почему это объявление опубликовано СНЧМ. В объявлении указана ориентировочная стоимость.

Светлана Заренба

Опытный 1800
✓ Документы agents проверки
Сделаны и Проверены
2,0 ★★★★★ в 3 отзыва
Опыт работы с 2006 года
Есть 31 объявление

Остались вопросы по объявлению?
Позволят владельцу объявления в объявлении необходимую информацию.

[Помогите](#)

Условия сделки

Цена	414 400 000 Р.	Налич	УСН
Срок	8 000 Р. за сот	Тип сделки	Самостоятельная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Владельцев	Нет
Обременение	Нет
ВНЧ	Торговые центры
Можно ли продать	Нет

Остались вопросы по объявлению?

Позволят владельцу объявления в объявлении необходимую информацию.

[Помогите](#)

414 400 000 Р.
810 540 Р. за сот

+7 965 108-19-46

СНЧ и сотрудничество с нотариусом для сделки по РДП + Личные
В объявлении указана ориентировочная стоимость.

Посмотреть, почему это объявление опубликовано СНЧМ. В объявлении указана ориентировочная стоимость.

Светлана Заренба

Опытный 1800
✓ Документы agents проверки
Сделаны и Проверены
2,0 ★★★★★ в 3 отзыва
Опыт работы с 2006 года
Есть 31 объявление

4. https://www.avito.ru/chnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_2206143557

Участок 100 сот. (промназначения) 13 000 000 Р
130 000 Р за сотку

Добавить в подборку Добавить закладку 22 марта в 16:58

8 958 756-48-77

Написать сообщение
Отправить на мобильный телефон

«Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры»
Агентство
на Avito с октября 2014

Написать продавцу

Подписаться на продажи

Вы можете найти
Зарема Светлановна

№ 2206143557 (+42)

Об участке
Площадь: 100 сот. Расстояние от МКАД: 15 км

13 000 000 Р
130 000 Р за сотку

8 958 756-48-77

Написать сообщение
Отправить на мобильный телефон

«Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры»
Агентство
на Avito с октября 2014

Написать продавцу

Подписаться на продажи

Вы можете найти
Зарема Светлановна

№ 2206143557 (+42)

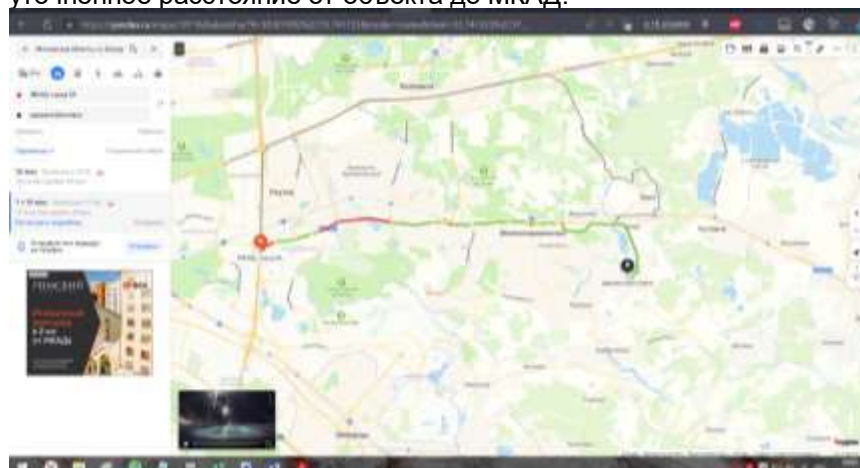
Расположение
Московская область, г.о. Балашиха, д. Дегуново
Московское шоссе, 15 км

Скрыть карту

Описание
Продается переустроенная в аренду земельного участка, общей площадью 50 соток, правильной формы. Категория - земли промышленности, РМТ - строительная и легкая промышленность.

Сообщения

Примечание: в результате телефонного разговора с автором объявления установлено, что в тексте объявления ошибочно указана площадь участка 50 сот. За 13 млн. руб. предлагается в аренду участок площадью 100 сот. В аренду также можно взять участок от 50 сот. уточнённое расстояние от объекта до МКАД:



5.

https://www.avito.ru/staraya_kupavna/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_2360986557

Старая Купавна Земельные участки Кредит Помощничество

Участок 40 сот. (промназначения)

10 000 000 Р
250 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Добавить заметку Ссылка №1438



В 915-101-80-33

Написать сообщение

Продавец
Частное лицо
На Avito с октября 2017

3 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

№ 2360986557, № 1 (1+1)

3 объявления пользователем

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 40 сот. Расстояние от МКАД: 22 км

Расположение

Московская область, Бородинский г.п., Старая Купавна, Рабочий ул.
Порядковое здание, 22 км

Показать карту

Описание

Продам участок 0.4га. Правильной формы. В собственности. Полностью подготовлен под строительство производственных и складских помещений. Оптимальная площадь, застройка 3000 кв.м. Асфальтированный подъезд. В черте города Старая Купавна на улице Рабочая (СРОЧНО).

Сообщения

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

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238240			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:144962		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Московская область, Балашихинский район		
Площадь, м2:	635 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	1874564.45		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:131084		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		Сертификат: 499361085956 МД 0482529376364946434 Выдан: Рособр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238240			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:144962		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кабакова Светлана Анатольевна		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		Сертификат: 499361085956 МД 0482529376364946434 Выдан: Рособр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238240			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:144962	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50/015-50/015/005/2015-557/1 17.02.2015 20:37:22
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	17.02.2015 20:37:23	
	номер государственной регистрации:	50-50/015-50/015/005/2015-557/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.02.2015 по 30.11.2025 с 17.02.2015 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		Сертификат: 499363085956 М.П. 4648252937664964434 Выдан: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238240			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:144962	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. Сертификат: 499363085956 М.П. 4648252937664964434 Выдан: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238240			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:144962	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400		Условные обозначения	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 4993610899562462529376364946434 Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	
		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист №1 Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7	
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238240							
Кадастровый номер:		50:15:0000000:144962					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки	Дирекционный	Горизонтальное	Описание закрепления на	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных	
	начальная	угол	проложение, м	местности	смежных участков	земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	76°17.3'	16.28	данные отсутствуют	50:15:0071201:414	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	166°17.0'	30.95	данные отсутствуют	50:15:0000000:144963	г.Москва, ул.Молодцовых, д.13, корп.3, кв.22
3	1.1.3	1.1.4	256°47.5'	1.01	данные отсутствуют	50:15:0071201:287	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	256°18.6'	22.1	данные отсутствуют	50:15:0071201:288	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	355°38.3'	29.59	данные отсутствуют	50:15:0071201:414	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.1	35°21.7'	2.66	данные отсутствуют	50:15:0071201:414	адрес отсутствует

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 4993610899562462529376364946434 Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	
		Всего листов выписки: 7		
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238240				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:144962		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	466775.92	2224399.55	-	0.1
2	466779.78	2224415.37	-	0.1
3	466749.71	2224422.71	-	0.1
4	466749.48	2224421.73	-	0.1
5	466744.25	2224400.26	-	0.1
6	466773.75	2224398.01	-	0.1
7	466775.92	2224399.55	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
	М.П.		
	Сертификат: 4991630859562482590376564964434		
	Выдан: Росреестр		
Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021			

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7	
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238239	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:400
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Московская область, Балашихинский район
Площадь, м2:	1076 +/- 11
Кадастровая стоимость, руб.:	3009227.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:131084
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П. Сертификат: 4991630859562482393765649464434 Выдан: Рособрестр Действителен с 04.02.2020 по 04.03.2021	

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7	
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238239	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:400
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кабакова Светлана Анатольевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П. Сертификат: 4991630859562482393765649464434 Выдан: Рособрестр Действителен с 04.02.2020 по 04.03.2021	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238239			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:400	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:50/015-50/015/005/2015-476/1 16.02.2015 20:56:44
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		16.02.2015 20:56:46
	номер государственной регистрации:		50:50/015-50/015/005/2015-476/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.02.2015 по 30.11.2025 с 16.02.2015 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011
4	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости		отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. Сертификат: 499163085956204040482529376564946434 Выдан: Ростест Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238239			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:400	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. Сертификат: 499163085956204040482529376564946434 Выдан: Ростест Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238239			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:400	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

документ подписан
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 4993630859562825604825293785649464434
Владелец: Ростроф
Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист №1 Раздел 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238239							
Кадастровый номер:				50:15:0071201:400			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	56°57.2'	32.81	данные отсутствуют	50:15:0071201:414	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	146°50.9'	33.96	данные отсутствуют	50:15:0071201:401	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	241°2.2'	32.92	данные отсутствуют	50:15:0000000:145056	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.1	326°53.3'	31.61	данные отсутствуют	50:15:0071201:399	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		М.П. Сертификат: 499163085956202004040482529376564964434 Выдан: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.03.2021	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 7				
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238239				
Кадастровый номер:		50:15:0071201:400		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	466608.46	2224814.72	-	0.1
2	466626.35	2224842.22	-	0.1
3	466597.92	2224860.79	-	0.1
4	466581.98	2224831.99	-	0.1
5	466608.46	2224814.72	-	0.1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		М.П. Сертификат: 499163085956202004040482529376564964434 Выдан: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.03.2021	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238237			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:402		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Московская область, Балашихинский район		
Площадь, м2:	1050 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб.:	2936514		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:131084		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. Сертификат: 499163085956 М.П. 604823293765649464434 Выдан: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238237			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:402		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кабакова Светлана Анатольевна		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. Сертификат: 499163085956 М.П. 604823293765649464434 Выдан: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238237			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:402	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:50/015-50/015/005/2015-474/1 16.02.2015 20:53:16
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	16.02.2015 20:53:18	
	номер государственной регистрации:	50:50/015-50/015/005/2015-474/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.02.2015 по 30.11.2025 с 16.02.2015 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. Сертификат: 4991630859562020040403293765640464434 Выдан: Ресурсы Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238237			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:402	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. Сертификат: 4991630859562020040403293765640464434 Выдан: Ресурсы Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238237			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:402	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500	Условные обозначения		
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 499363085956443404825293765640464434 Выдан: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.03.2021	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист №1 Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7	
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238237							
Кадастровый номер:				50:15:0071201:402			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	56°58.7'	28.28	данные отсутствуют	50:15:0071201:414	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	146°49.1'	38.15	данные отсутствуют	50:15:0000000:145050	обл.Московская, г.Балашиха, мкр-н Кучино, ул.Речная, д.7, кв.377
3	1.1.3	1.1.4	241°1.8'	28.35	данные отсутствуют	50:15:0000000:145056	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.1	326°48.4'	36.15	данные отсутствуют	50:15:0071201:401	адрес отсутствует

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 499363085956443404825293765640464434 Выдан: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.03.2021	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7	
23 октября 2020г. № КУВИ-999/2020-238237				
Кадастровый номер:		50:15:0071201:402		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	466643.13	2224868.02	-	0.1
2	466658.54	2224891.73	-	0.1
3	466626.61	2224912.61	-	0.1
4	466612.88	2224887.81	-	0.1
5	466643.13	2224868.02	-	0.1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 4991630859562407464825293765649464434 Владелец: Регистратор Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.10.2020 № 99/2020/355785650		50:15:0080703:50	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:50	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0080703
Дата присвоения кадастрового номера:	25.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Балашихинский район
Площадь:	6594 +/- 28 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	17074833.3
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0080703:32
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(лиц объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
24.10.2020 № 99/2020/355785650		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:50	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли		
Сведения о кадастровом инженер:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант"		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

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

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

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
24.10.2020 № 99/2020/355785650		
Кадастровый номер:		50:15:0080703:50
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0080703:50-50/015/2019-7 от 15.11.2019	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. 3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	15.11.2019
	номер государственной регистрации:	50:15:0080703:50-50/015/2019-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.11.2019 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельных участков от 30.01.2015
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

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

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок				
(один объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020 № 99/2020/355721003				
Кадастровый номер:		50:15:0080703:51		
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 50:15:0080703:51-50/015/2019-7 от 19.11.2019		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление		
дата государственной регистрации:		19.11.2019		
номер государственной регистрации:		50:15-0080703:51-50/015/2019-9		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 30.11.2025		
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153		
основание государственной регистрации:		Соглашение о расторжении договора №ТПС-33 купли-продажи земельного участка от 10.09.2019 г. от 31.10.2019; Договор купли-продажи земельных участков от 30.01.2015		
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:				
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		
11.				

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

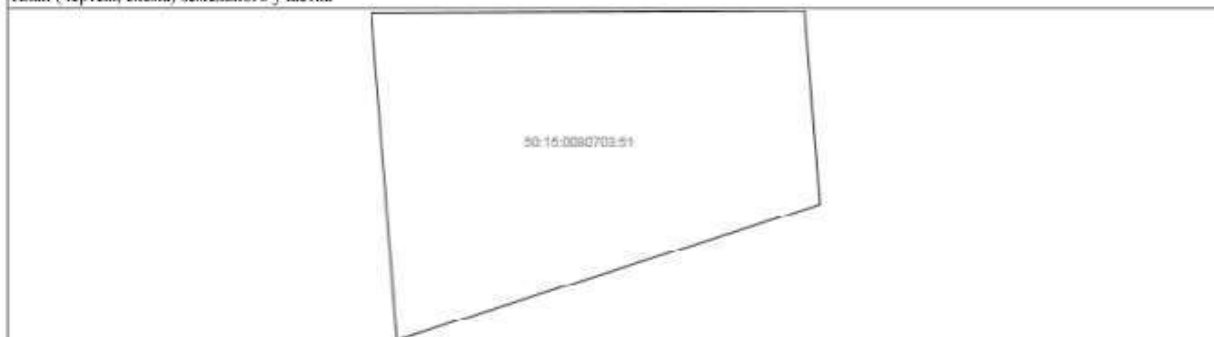
М.П.

Раздел 3

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

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

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
-------------------------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355721003			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:51	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355721003			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:51	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Номер кадастрового квартала:		50:15:0080703		
Дата присвоения кадастрового номера:		15.06.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Московская область, г Балашиха		
Площадь:		524 +/- 8 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		2790451.96		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0080703:148		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:				

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162		
Категория земель:		Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:		Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли		
Сведения о кадастровом инженере:		Манджиева Мария Александровна №77-15-98, ООО ООО "БизнесГарант"		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:		данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Земельный участок	
(один объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.10.2020 № 99/2020/355608717	
Кадастровый номер:	50:15:0080703:162
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0080703:162-50/015/2018-2 от 15.06.2018
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, весь объект
дата государственной регистрации:	15.06.2018
номер государственной регистрации:	50:15:0080703:162-50/015/2018-1
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.06.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" от 06.12.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

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

Раздел 3

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

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

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

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

Раздел 3.1

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0080703:162/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4

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

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0080703:162/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4

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

Земельный участок			
(полн. объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

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

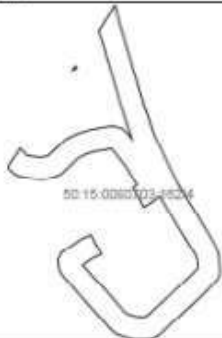
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(полн. объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____
23.10.2020 № 99/2020/355608717		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	47	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.913, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ № 160 от 24.02.2009
2	258	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.934, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ № 160 от 24.02.2009
3	24	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.937, Приказ "Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства" №267 № 267 от 03.06.2011
4	122	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.938, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ № 160 от 24.02.2009
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

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

М.П.

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

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

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	464602.54	2222596.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	464604.44	2222596.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	464604.66	2222596.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	464605.01	2222596.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	464606.64	2222597.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	464609.75	2222598.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	464610.37	2222598.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	464612.51	2222600.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	464612.66	2222600.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	464614.64	2222601.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	464617.08	2222604	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	464618.89	2222602.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	464615.81	2222600.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	464615.64	2222600.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	464613.65	2222599.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	464611.58	2222597.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	464610.82	2222596.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
37	464610.67	2222596.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	464607.4	2222595.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	464605.62	2222594.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	464608.51	2222594.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	464597.27	2222602.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	464599.54	2222605.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	464598.91	2222605.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	464598.04	2222606.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	464598.61	2222607.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	464598.73	2222607.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	464596.86	2222609.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	464596.71	2222609.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	464595.11	2222607.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	464592.84	2222605.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	464591.84	2222604.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	464591.82	2222604.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	464592.24	2222602.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
54	464594.92	2222600.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	464595.23	2222599.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	464595.27	2222599.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	464595.21	2222599.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	464595.05	2222598.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	464594.38	2222597.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	464593.74	2222597.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	464593.1	2222597.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	464590.73	2222596.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	464588.68	2222595.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	464585.76	2222596.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	464590.06	2222598.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	464592.3	2222598.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	464592.65	2222599.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	464592.94	2222599.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	464593.09	2222599.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	464590.67	2222601.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

М.П.

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

Земельный участок			
(ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
122	464605.17	2222602.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	464603.53	2222603.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	464603.29	2222603.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	464602.41	2222603.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	464601.53	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	464602.21	2222605.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	464602.54	2222605.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	464597.17	2222608.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	464596.84	2222609.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	464596.01	2222609.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	464595.19	2222608.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	464593.34	2222606.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	464591.67	2222604.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	464591.62	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
136	464591.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	464591.95	2222602.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	464593.39	2222601.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
139	464596.3	2222598.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	464596.89	2222599.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	464597.28	2222600.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	464598.16	2222599.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	464599.04	2222599.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	464598.63	2222598.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	464597.44	2222596.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	464596.8	2222596.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	464595.92	2222596.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	464595.3	2222596.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	464592.06	2222599.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	464590.63	2222601.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	464590.11	2222601.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
152	464589.7	2222603.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
153	464589.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	464589.64	2222604.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	464589.78	2222605.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
156	464590.12	2222605.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	464591.87	2222607.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	464593.77	2222609.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	464594.78	2222610.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	464595.19	2222611.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
161	464595.7	2222611.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
162	464597.14	2222611.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
163	464597.78	2222610.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
164	464598.22	2222610.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	464603.57	2222607.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
166	464608.05	2222605.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
167	464611.03	2222604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
168	464619.27	2222601.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
169	464619.61	2222601.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
170	464617.44	2222600.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
171	464610.42	2222602.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
172	464607.71	2222603.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717				
Кадастровый номер:			50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
173	464608.05	2222602.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
174	464608.59	2222602.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
175	464608.86	2222601.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
176	464608.52	2222599.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
177	464608.14	2222598.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
178	464607.66	2222597.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
179	464606.18	2222595.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
180	464606.03	2222594.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
181	464606.19	2222593.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
182	464606.84	2222593.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(ИЛЛ. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

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

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(ИЛЛ. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

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

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
105	464600.43	2222596.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	464602.66	2222595.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	464603.27	2222594.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	464603.46	2222594.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	464614.3	2222598.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	464613.91	2222597.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	464614.1	2222598.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	464605.14	2222591.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	464604.53	2222592.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	464604.23	2222593.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	464604.01	2222595.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	464604.24	2222596.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
117	464604.51	2222596.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
118	464605.98	2222598.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	464606.3	2222599	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	464606.59	2222599.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
121	464606.81	2222601.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
122	464605.17	2222602.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	464603.53	2222603.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	464603.29	2222603.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	464602.41	2222603.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	464601.53	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	464602.21	2222605.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	464602.54	2222605.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	464597.17	2222608.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	464596.84	2222609.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	464596.01	2222609.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	464595.19	2222608.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	464593.34	2222606.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	464591.67	2222604.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	464591.62	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
136	464591.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	464591.95	2222602.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	464593.39	2222601.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

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

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
139	464596.3	2222598.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	464596.89	2222599.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	464597.28	2222600.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	464598.16	2222599.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	464599.04	2222599.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	464598.63	2222598.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	464597.44	2222596.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	464596.8	2222596.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	464595.92	2222596.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	464595.3	2222596.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	464592.06	2222599.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	464590.63	2222601.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	464590.11	2222601.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
152	464589.7	2222603.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
153	464589.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	464589.64	2222604.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	464589.78	2222605.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
156	464590.12	2222605.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	464591.87	2222607.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	464593.77	2222609.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	464594.78	2222610.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	464595.19	2222611.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
161	464595.7	2222611.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
162	464597.14	2222611.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
163	464597.78	2222610.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
164	464598.22	2222610.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	464603.57	2222607.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
166	464608.05	2222605.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
167	464611.03	2222604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
168	464619.27	2222601.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
169	464619.61	2222601.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
170	464617.44	2222600.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
171	464610.42	2222602.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
172	464607.71	2222603.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

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

М.П.

Раздел 4.2

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

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

М.П.

Раздел 4.2

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

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

М.П.

Раздел 4.2

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
105	464600.43	2222596.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	464602.66	2222595.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	464603.27	2222594.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	464603.46	2222594.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	464614.3	2222598.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	464613.91	2222597.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	464614.1	2222598.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	464605.14	2222591.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	464604.53	2222592.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	464604.23	2222593.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	464604.01	2222595.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	464604.24	2222596.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
117	464604.51	2222596.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
118	464605.98	2222598.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	464606.3	2222599	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	464606.59	2222599.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
121	464606.81	2222601.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
122	464605.17	2222602.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	464603.53	2222603.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	464603.29	2222603.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	464602.41	2222603.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	464601.53	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	464602.21	2222605.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	464602.54	2222605.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	464597.17	2222608.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	464596.84	2222609.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	464596.01	2222609.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	464595.19	2222608.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	464593.34	2222606.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	464591.67	2222604.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	464591.62	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
136	464591.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	464591.95	2222602.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	464593.39	2222601.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
139	464596.3	2222598.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	464596.89	2222599.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	464597.28	2222600.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	464598.16	2222599.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	464599.04	2222599.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	464598.63	2222598.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	464597.44	2222596.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	464596.8	2222596.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	464595.92	2222596.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	464595.3	2222596.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	464592.06	2222599.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	464590.63	2222601.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	464590.11	2222601.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
152	464589.7	2222603.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
153	464589.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	464589.64	2222604.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	464589.78	2222605.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

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

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
156	464590.12	2222605.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	464591.87	2222607.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	464593.77	2222609.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	464594.78	2222610.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	464595.19	2222611.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
161	464595.7	2222611.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
162	464597.14	2222611.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
163	464597.78	2222610.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
164	464598.22	2222610.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	464603.57	2222607.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
166	464608.05	2222605.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
167	464611.03	2222604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
168	464619.27	2222601.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
169	464619.61	2222601.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
170	464617.44	2222600.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
171	464610.42	2222602.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
172	464607.71	2222603.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

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

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
173	464608.05	2222602.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
174	464608.59	2222602.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
175	464608.86	2222601.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
176	464608.52	2222599.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
177	464608.14	2222598.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
178	464607.66	2222597.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
179	464606.18	2222595.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
180	464606.03	2222594.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
181	464606.19	2222593.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
182	464606.84	2222593.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

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

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

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
37	464610.67	2222596.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	464607.4	2222595.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	464605.62	2222594.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	464608.51	2222594.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	464597.27	2222602.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	464599.54	2222605.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	464598.91	2222605.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	464598.04	2222606.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	464598.61	2222607.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	464598.73	2222607.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	464596.86	2222609.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	464596.71	2222609.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	464595.11	2222607.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	464592.84	2222605.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	464591.84	2222604.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	464591.82	2222604.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	464592.24	2222602.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
54	464594.92	2222600.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	464595.23	2222599.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	464595.27	2222599.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	464595.21	2222599.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	464595.05	2222598.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	464594.38	2222597.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	464593.74	2222597.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	464593.1	2222597.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	464590.73	2222596.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	464588.68	2222595.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	464585.76	2222596.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	464590.06	2222598.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	464592.3	2222598.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	464592.65	2222599.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	464592.94	2222599.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	464593.09	2222599.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	464590.67	2222601.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(ИЛС объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
105	464600.43	2222596.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	464602.66	2222595.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	464603.27	2222594.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	464603.46	2222594.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	464614.3	2222598.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	464613.91	2222597.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	464614.1	2222598.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	464605.14	2222591.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	464604.53	2222592.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	464604.23	2222593.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	464604.01	2222595.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	464604.24	2222596.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
117	464604.51	2222596.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
118	464605.98	2222598.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	464606.3	2222599	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	464606.59	2222599.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
121	464606.81	2222601.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(ИЛС объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
122	464605.17	2222602.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	464603.53	2222603.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	464603.29	2222603.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	464602.41	2222603.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	464601.53	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	464602.21	2222605.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	464602.54	2222605.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	464597.17	2222608.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	464596.84	2222609.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	464596.01	2222609.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	464595.19	2222608.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	464593.34	2222606.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	464591.67	2222604.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	464591.62	2222604.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
136	464591.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	464591.95	2222602.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	464593.39	2222601.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
139	464596.3	2222598.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	464596.89	2222599.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	464597.28	2222600.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	464598.16	2222599.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	464599.04	2222599.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	464598.63	2222598.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	464597.44	2222596.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	464596.8	2222596.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	464595.92	2222596.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	464595.3	2222596.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	464592.06	2222599.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	464590.63	2222601.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	464590.11	2222601.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
152	464589.7	2222603.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
153	464589.64	2222603.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	464589.64	2222604.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	464589.78	2222605.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355608717			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:162	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
156	464590.12	2222605.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	464591.87	2222607.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	464593.77	2222609.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	464594.78	2222610.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	464595.19	2222611.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
161	464595.7	2222611.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
162	464597.14	2222611.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
163	464597.78	2222610.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
164	464598.22	2222610.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	464603.57	2222607.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
166	464608.05	2222605.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
167	464611.03	2222604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
168	464619.27	2222601.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
169	464619.61	2222601.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
170	464617.44	2222600.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
171	464610.42	2222602.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
172	464607.71	2222603.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

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

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Земельный участок	
(ИДЗ объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
Всего листов раздела 1 :	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
24.10.2020 № 99/2020/356020007	
Кадастровый номер:	
50:15:0080703:170	
Номер кадастрового квартала:	50:15:0080703
Дата присвоения кадастрового номера:	14.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г Балашиха
Площадь:	4938 +/- 24 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	26296282.02
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0080703:52
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
24.10.2020 № 99/2020/356020007		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:170	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли		
Сведения о кадастровом инженер:	Мосягина Екатерина Олеговна №69-10-22		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 1

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

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
24.10.2020 № 99/2020/356020007		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:170	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

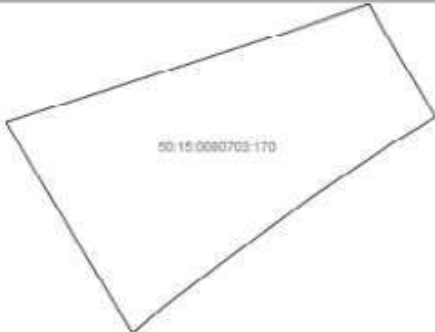
Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
24.10.2020 № 99/2020/356020007		
Кадастровый номер:		50:15:0080703:170
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50:15:0080703:170-50/048/2019-1 от 04.02.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. 3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	04.02.2019
	номер государственной регистрации:	50:15:0080703:170-50/015/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.10.2015 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" от 06.12.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего листов выписки:
24.10.2020	№ 99/2020/356020007		
Кадастровый номер:		50:15:0080703:170	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.1

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

Земельный участок							
(код объекта недвижимости)							
Лист №	Раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
24.10.2020	№ 99/2020/356020007						
Кадастровый номер:			50:15:0080703:170				
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности					подпись		
					инициалы, фамилия		

М.П.

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.10.2020	№ 99/2020/356020007			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:170	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	463861.12	2222627.06	Закрепление отсутствует	0.1
2	463892.49	2222724.88	Закрепление отсутствует	0.1
3	463862.57	2222742.85	Закрепление отсутствует	0.1
4	463855.14	2222730.7	Закрепление отсутствует	0.1
5	463841.16	2222709.72	Закрепление отсутствует	0.1
6	463826.31	2222689.4	Закрепление отсутствует	0.1
7	463811.2	2222669.24	Закрепление отсутствует	0.1
8	463806.03	2222663.28	Закрепление отсутствует	0.1
9	463804.26	2222661.24	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

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

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355579293			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:172	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0080703
Дата присвоения кадастрового номера:	14.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г Балашиха
Площадь:	5039 +/- 25 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	26834136.31
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0080703:54
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355579293			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:172	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, коммунальных, складских объектов, а также строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной и временной торговли		
Сведения о кадастровом инженере:	Мосягина Екатерина Олеговна №69-10-22		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355579293			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:172	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». 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:	Манджоева Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
23.10.2020 № 99/2020/355579293	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:15:0080703:172
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:15:0080703:172-50/048/2019-1 от 04.02.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	вид: Доверительное управление, Доверительное управление дата государственной регистрации: 04.02.2019 номер государственной регистрации: 50:15:0080703:172-50/015/2019-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 21.10.2015 по 30.11.2025 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" от 06.12.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

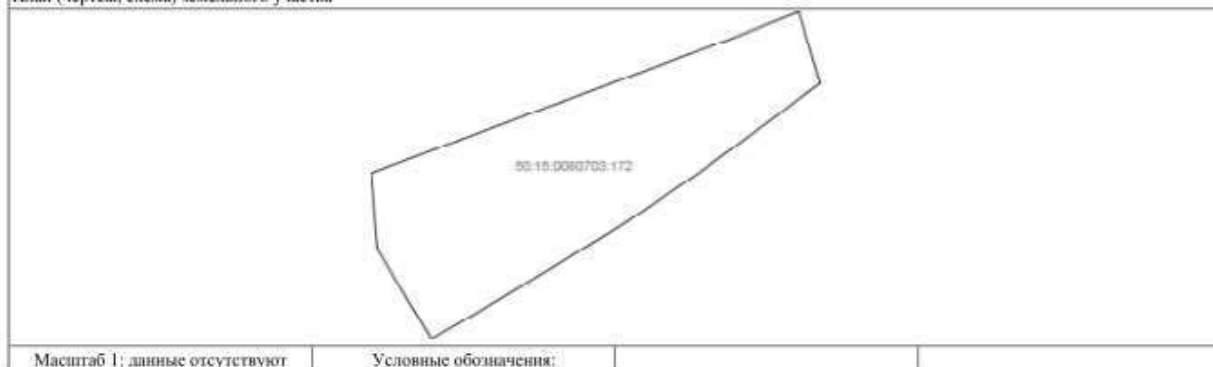
М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355579293			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:172	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
-------------------------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355579293			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:172	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки	Дирекционный угол		Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
		начальная	конечная				
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

14	14	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
----	----	---	-----------------------	-----------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.10.2020 № 99/2020/355579293			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:172	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	463920.6	2222742.71	Закрепление отсутствует	0.1
2	463966.59	2222865.44	Закрепление отсутствует	0.1
3	463946.48	2222871.51	Закрепление отсутствует	0.1
4	463943.25	2222867.18	Закрепление отсутствует	0.1
5	463939.72	2222862.48	Закрепление отсутствует	0.1
6	463935.62	2222857.07	Закрепление отсутствует	0.1
7	463934.49	2222855.53	Закрепление отсутствует	0.1
8	463929.32	2222848.48	Закрепление отсутствует	0.1
9	463920.76	2222836.87	Закрепление отсутствует	0.1
10	463906.77	2222816.39	Закрепление отсутствует	0.1
11	463893.75	2222795.21	Закрепление отсутствует	0.1
12	463880.85	2222773.84	Закрепление отсутствует	0.1
13	463872.84	2222760.01	Закрепление отсутствует	0.1
14	463898.76	2222744.44	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



**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 и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой отчетности 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, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • 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 отчеты 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: 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 (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых начи-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются 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 исчисляется в размере, предусмотренном действующем 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, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для 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, преимущество имеет условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Доверенности № 02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков»

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

Булавка
Валерий Михайлович

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

* Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС».

AG «Орион». Москва, 2017 г., с. 6. Ларинский М. (54-05-00023) ФНС, Рн, 73 и 402. Тел.: 495-126-47-43. www.ori.ru



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022229-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Булавке Валерию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

AO-OIPBPOH, Москва, 30211-14, 7539 699



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R2196

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Булавка Валерий Михайлович****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма

10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)

Страховая премия

5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек).

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

(в % от страховой суммы)

0,05%

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2021 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

с «24» мая 2021 г.

по «23» мая 2022 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

А.Н. Мочалова /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2021г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
167 (Сто шестьдесят семь) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.