

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-216

от 14 июля 2022 года

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

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	14 июля 2022 г.
Дата составления отчета:	14 июля 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения.....	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	20
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	30
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	30
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	31
3.1. Общие положения	31
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	31
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок ..	31
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	52
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	55
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	59
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	83
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	84
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	84
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	86
5.1. Общие положения	86
5.2. Общие понятия оценки	86
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	86
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	93
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	95
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	95
6.1.1 Общие положения	95
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	119
6.3. Согласование результатов оценки	119
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	121
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	122
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	123
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	156

**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.**

«14» июля 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 216 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 14 июля 2022 г.

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

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

927 000 000

**(Девятьсот двадцать семь миллионов)
рублей,**

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003 +/- 56	132 700 000
2	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	117 800 000
3	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	171 400 000
4	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	201 800 000
5	50:15:0040302:6109	6 363 +/- 28	37 600 000
6	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	30 300 000
7	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	41 900 000
8	50:15:0040302:6104	1 516 +/- 14	10 200 000
9	50:15:0040302:6102	37 481 +/- 318	183 300 000

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

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

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **14.07.2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **14.07.2022 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях последствий пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с тем, что информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;

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

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

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

Сведения об оценщике

Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей. Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 216 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	14 июля 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-216

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	не применяется	не использовался	132 700 000	132 700 000
2	50:15:0040302:6099	не применяется	не использовался	117 800 000	117 800 000
3	50:15:0040302:6110	не применяется	не использовался	171 400 000	171 400 000
4	50:15:0040302:6111	не применяется	не использовался	201 800 000	201 800 000
5	50:15:0040302:6109	не применяется	не использовался	37 600 000	37 600 000
6	50:15:0040302:6107	не применяется	не использовался	30 300 000	30 300 000
7	50:15:0040302:6106	не применяется	не использовался	41 900 000	41 900 000
8	50:15:0040302:6104	не применяется	не использовался	10 200 000	10 200 000
9	50:15:0040302:6102	не применяется	не использовался	183 300 000	183 300 000
Итого					927 000 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
4	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№1 от 28.04.2017 г.	копия
5	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№2 от 30.10.2020 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

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.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально

использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

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

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

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный

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

2. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040302:6111 (на основании данных, представленных в разд. 4.1. Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости) имеет ограничения права в виде: «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-98/023/2006-228 от 04.12.2006, срок действия: 05.03.2018» на площади 4 994 кв. м.

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

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

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

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

Таблица 3.

Основные положения Договора аренды земельных участков

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

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

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

полученными от Заказчика.

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

1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.
2. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, **а при аренде недвижимого имущества за три месяца**. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

- а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

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

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

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

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

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

3. Учитываются обременения в виде аренды земельных участков.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

использовать при реализации сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие радиальных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейл). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территория крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администрации, государственных учреждений). Данной зоне может быть несколько внутри одного административного района населенного пункта.	I
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, объединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основотоплагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.д.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.д. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	II
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилищная застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «костинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территория данных ТТЗ включает в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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

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

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

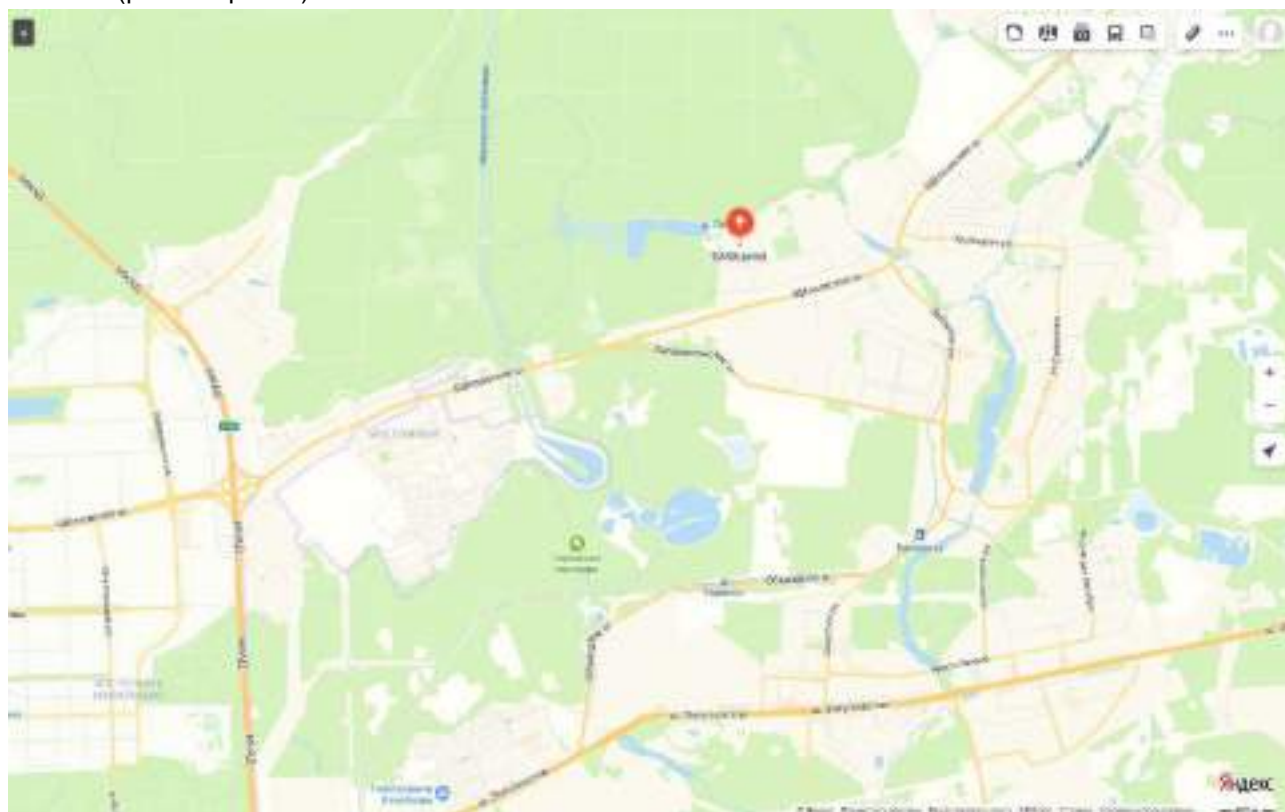


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

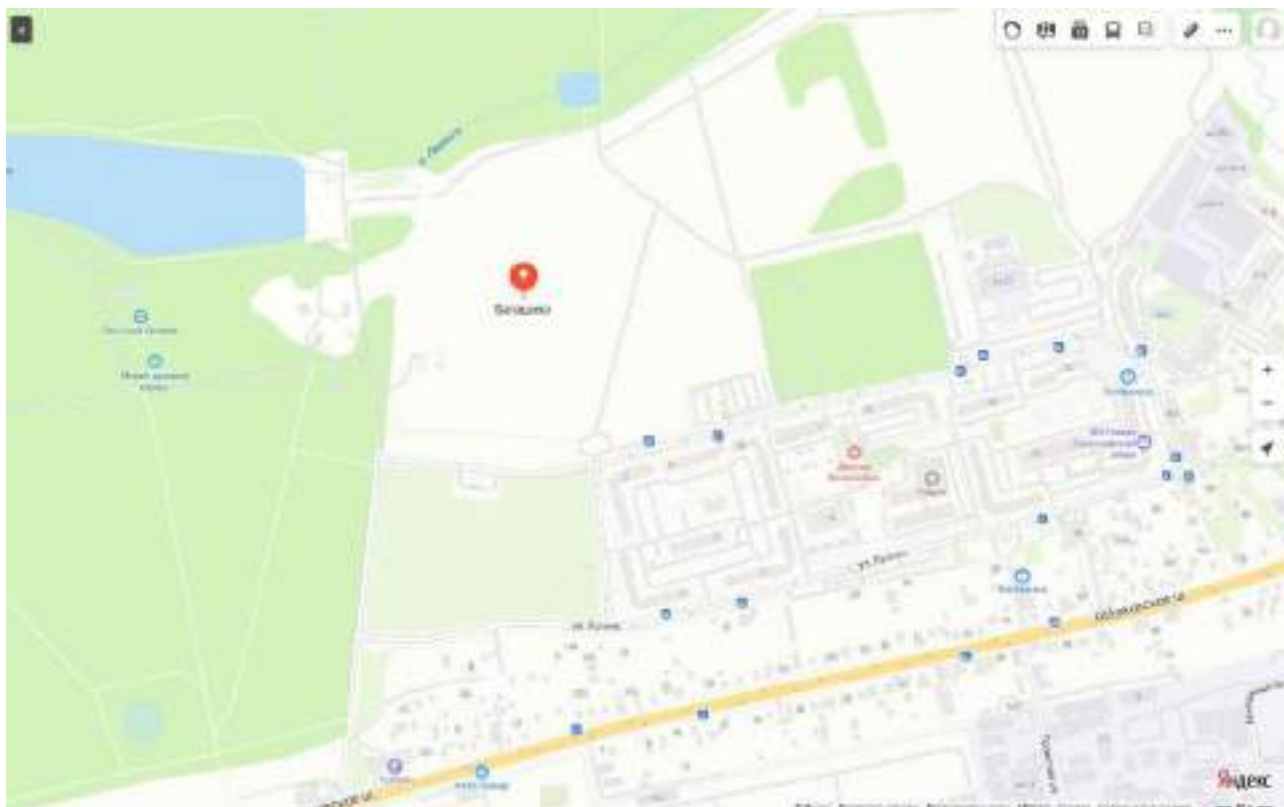


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

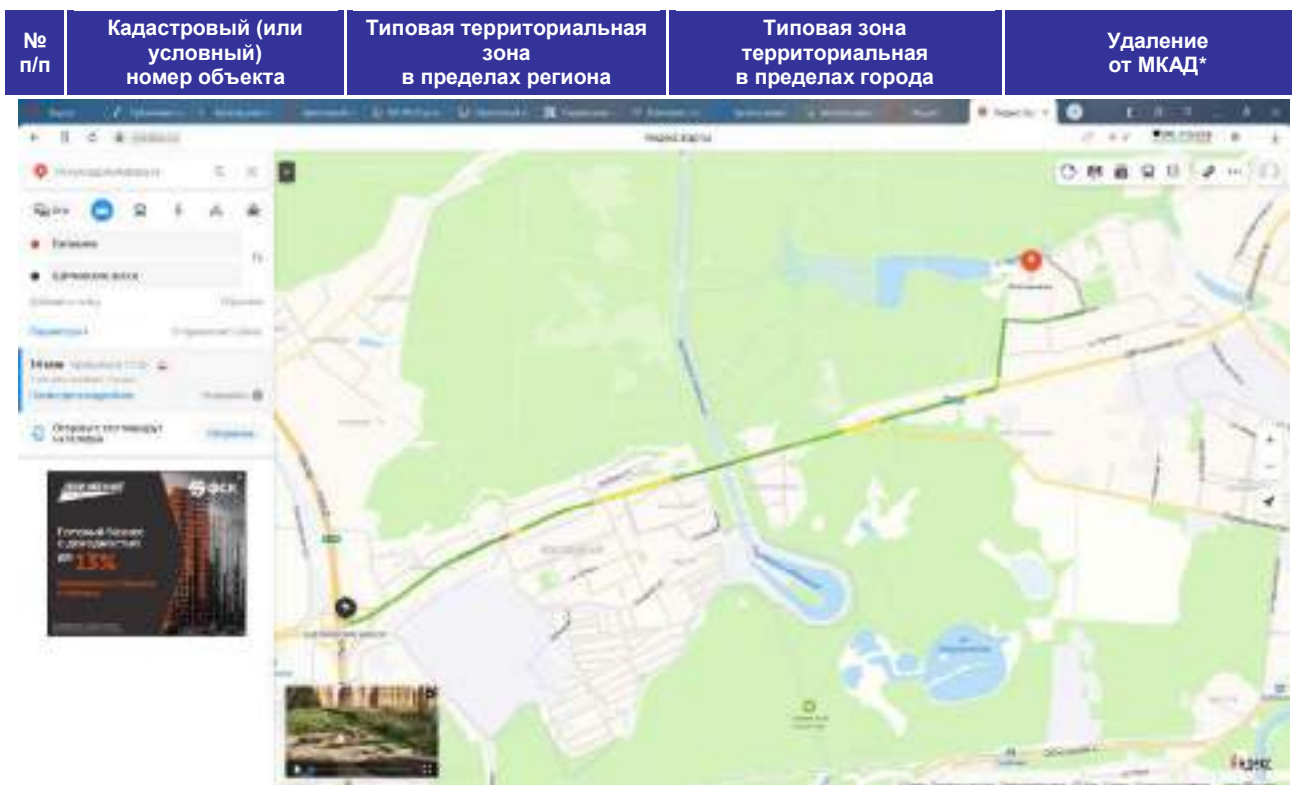
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

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

Подтверждение информации



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

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

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

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



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

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

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

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:15:0040302:6098	26 003 +/- 56	26 003,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
2	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	22 753,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
3	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	34 734,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
4	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	41 793,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
5	50:15:0040302:6109	6 363 +/- 28	6 363,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
6	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	5 009,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
7	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	7 162,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
8	50:15:0040302:6104	1 516 +/- 14	1 516,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
9	50:15:0040302:6102	37 481 +/- 318	37 481,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	

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

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

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	50:15:0040302:6098	отсутствует
2	50:15:0040302:6099	отсутствует
3	50:15:0040302:6110	отсутствует
4	50:15:0040302:6111	отсутствует
5	50:15:0040302:6109	отсутствует
6	50:15:0040302:6107	отсутствует
7	50:15:0040302:6106	отсутствует
8	50:15:0040302:6104	отсутствует
9	50:15:0040302:6102	отсутствует

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

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

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

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 11.

Таблица 11.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации
в период с 2007 г. по 2021 г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,6 (к январю – сентябрю 2020 г.)
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	115,1 (январь – сентябрь)
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	105,3
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,6 (к январю – сентябрю 2020 г.)
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,8 (к январю – ноябрю 2020 г.)
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	54 888 (январь – ноябрь)
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8
Оборот	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
розничной торговли															
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	436,6 (январь – ноябрь)
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	273,3 (январь – ноябрь)
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00

Источник: 1. <http://www.gks.ru> (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm).

2. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>.

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам апреля – мая 2022 г. (данные за июнь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП снизился на -4,3% г/г (после -2,8% г/г в апреле).

2. Основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики ускорилось падение **оптовой торговли** (-15,5% г/г в мае после -11,9% г/г месяцем ранее). Ухудшение динамики также фиксировалось **в объемах грузооборота транспорта**: -1,8% г/г в мае после снижения на -1,5% г/г в апреле (данные за апрель пересмотрены Росстатом – ранее фиксировалось снижение на -5,9% г/г).

Годовая динамика **в промышленном производстве в мае сохранилась практически на уровне предыдущего месяца** (-1,7% г/г после -1,6% г/г).

Снижение выпуска **в добывающих отраслях** замедлилось до -0,8% г/г (после -1,6% г/г в апреле) за счет меньших по сравнению с апрелем темпов снижения в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых (добыча угля – снижение на -4,0% г/г в мае после -6,5% г/г в апреле, добыча нефти и газа – снижение на -3,0% г/г в мае после -3,6% г/г в апреле).

В **обрабатывающих производствах** снижение выпуска составило -3,2% г/г после -2,1% г/г в апреле. Ситуация по отраслям остается неравномерной: выпуск машиностроительного комплекса в мае снизился на -6,5% г/г, при этом снижение в автомобильной промышленности ускорилось до -66,0% г/г в мае после -61,5% г/г в апреле, а в электронике, напротив, наблюдалось ускорение темпов

роста с 20,3% г/г в апреле до 36,2% г/г в мае. Также наблюдается положительная динамика в фармацевтике – рост на 29,4% г/г, производстве строительных материалов – на 2,6% г/г.

В строительстве и сельском хозяйстве темпы роста замедлились, но сохранились в положительной области. Темпы роста объемов **строительных работ**, вносящие основной положительный вклад в ВВП месяцем ранее, сократились более чем в два раза (3,6% г/г после роста на 7,9% г/г в апреле). В **сельском хозяйстве** в мае годовая динамика также несколько снизилась, но продолжила вносить положительный вклад в ВВП (рост составил 2,1% г/г после 3,2% г/г в апреле).

3. Потребительская активность в мае стабилизировалась на низких уровнях. По оценке Минэкономразвития России, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению сократился на -7,5% г/г в мае (-7,2% г/г месяцем ранее), в основном за счет снижения оборота розничной торговли.

При этом **уровень безработицы** (по методологии МОТ) сохраняется на исторических минимумах, продолжив снижение в мае до 3,9% от рабочей силы после 4,0% месяцем ранее. Численность безработных также сокращается и составила в мае 2,9 млн человек.

В апреле реальные заработные платы сократились на -7,2% г/г (после роста в марте на 3,6% г/г). Снижение связано, в том числе, с переносом части выплат с апреля на март: так, наибольшее замедление в апреле продемонстрировали отрасли, в которых в марте были зафиксированы рекордные темпы роста заработных плат (добыча, сфера информационных технологий, финансовая деятельность).

4. Кредит экономике незначительно вырос на 0,1% м/м после -0,4% м/м в апреле (в годовом выражении – замедление до 11,7% г/г после 13,4% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте кредитования физлиц (потребительские и ипотечные кредиты): (-0,3% м/м в мае после -0,9% м/м в апреле). При этом в сегменте корпоративного кредитования (+0,3% м/м в мае после -0,1% м/м в апреле) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	яв.-март 22	апр.-май 22 / апр.-май 21	май 22	июн 22 / июн 21	июл 22	авг 22	сент 22	окт 22	ноя 22	дек 21	январь 22	февраль 22	март 22	апрель 22
Экономическая активность														
ВВП¹	0,5	-4,6	-4,3	6,0	-2,8	3,3	1,3	4,1	5,7	-4,7	5,8	-4,9	18,5	-3,3
Сельское хозяйство	-2,2	3,1	3,1	1,7	2,2	1,8	-3,9	1,1	3,8	-4,8	4,7	-6,0	6,3	8,8
Строительство	6,1	11,4	3,6	13,8	7,9	4,5	6,9	8,8	1,8	6,0	6,4	3,7	18,6	3,8
Розничная торговля	-2,1	4,4	-16,1	18,1	-9,4	3,8	2,9	6,8	3,1	7,8	4,7	5,9	34,3	-8,8
Отпускная торговля	-4,2	4,3	-16,6	-1,2	-11,9	3,3	-6,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,9	16,9	4,8
Платные услуги населению	5,3	21,8	6,8	11,5	6,9	7,8	4,9	8,2	-11,6	16,7 ²	12,8	16,4	63,2	-3,2
Общественное питание	2,2	32,3	-8,3	113,1	-4,1	7,7	1,7	16,8	-11,3	24,7	18,9	23,8	108,5	-1,7
Грузооборот транспорта	1,8	8,6	-1,8	9,3	-1,3	4,2	3,6	1,3	7,8	8,4	4,7	6,8	18,1	8,8
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	1,7	7,9	7,9	11,0	3,3
Производство промежуточного продукта	2,8	8,6	-1,7	8,8	-1,8	8,9	5,9	8,3	8,8	6,3	7,1	6,9	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,3	1,9	-5,8	11,1	-1,8	8,5	7,8	8,7	4,1	4,8	19,3	9,3	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	1,9	1,4	-3,2	7,9	-2,1	5,1	-0,3	8,9	10,1	5,0	5,2	3,9	16,8	8,7
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	11,4 ³	3,2 ⁴	-	-	-7,3	3,1	3,8	2,8	1,9	4,8	2,8	2,0	6,5	1,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,8 ³	21,4 ⁴	-	-	5,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,1	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-1,9	-	-	-	-	3,1	0,8	0,2	4,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-1,2	-	-	-	-	3,0	0,6	0,9	7,9	-4,8
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	74,8	74,9	74,9	74,9	74,8	74,7	74,6	74,8	74,8	75,3	75,4	75,6	75,3	75,0
млн чел.	75,2	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,1	75,5	75,5
млн чел. (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	71,7	71,5	71,5	71,5	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел.	72,1	72,1	72,1	72,1	72,1	72,1	72,0	72,7	72,1	-	72,9	71,9	71,7	71,4
млн чел. (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	23,8	23,4	23,4	23,4	22,9	23,1	23,1	22,8	23,3	23,6	23,2	23,4	23,7	24,1
млн чел.	3,1	3,9	3,9	3,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	3,8	3,8	3,8	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,1	60,1	60,5	60,5	60,1	60,0	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,1	4,1	4,1	4,1	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,2	4,4	4,9	4,8
SA	4,1	4,2	4,2	4,2	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,2	4,5	5,0	5,2

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

в % к соответ. периоду предыдущего года	янв.-май 22	янв.-май 21 / янв.-май 20	май 22	май 21 / май 20	апр. 22	апр. 21	мар. 22	фев. 22	яно. 22	2021	Ноя21	Окя21	Сеп21	авг21
Промышленное производство	2,8	5,5	-1,7	3,8	-1,5	5,9	3,0	5,3	8,5	5,3	7,1	6,0	9,8	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	1,8	-0,8	11,1	-1,8	8,8	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,8
добыча угля	-2,1	6,8	-4,0	6,3	-6,1	-0,3	-4,7	1,8	2,7	7,6	8,8	6,1	7,2	9,1
добыча сырой нефти и природного газа	3,8	-2,2	-3,0	8,2	-3,6	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	8,4	7,8	5,4	-0,4
добыча металлогенераторов	-0,8	-0,7	-3,6	-3,7	-1,5	0,7	-1,0	1,2	2,2	9,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1
добыча прочих полезных ископаемых	3,4	23,8	-0,5	28,3	6,0	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	32,9	55,8	2,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	15,5	12,3	12,3	29,4	7,1	20,8	15,7	19,0	27	17,8	39,4	19,5	12,3	-4,2
Обработка материалов промышленности	1,3	7,4	-3,2	7,8	-2,1	8,1	-4,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,8	19,8	8,7
текстильная промышленность	2,2	4,2	0,1	4,2	-0,9	4,1	1,8	4,5	8,3	3,6	6,3	4,9	3,3	6,6
в т.ч.														
льняные продукты	1,4	2,7	-0,3	4,6	-2,0	3,2	1,1	3,9	5,6	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7
наряды	11,0	15,9	8,3	10,7	10,0	12,5	11,7	9,8	10,9	8,6	13,5	11,7	2,9	9,8
тканые изделия	-13,5	-7,1	-22,7	-25,8	-18,5	-8,0	-16,3	-0,9	-6,1	1,9	-9,7	-1,1	2,8	7,6
лесная промышленность	-1,8	9,9	-4,4	7,4	-7,6	1,2	6,8	-0,5	4,8	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3
в т.ч.														
лесопильные изделия	-3,1	11,8	-4,8	15,3	-6,5	-1,4	-4,4	-4,3	5,7	7,5	2,2	2,8	15,6	11,7
изделия	-3,3	6,7	-6,3	-4,3	6,4	1,9	3,6	-0,1	2,2	3,0	-9,8	-3,2	18,0	1,8
шпалы и изделия из нее	1,5	14,9	1,5	26,8	-4,8	4,5	2,9	5,4	5,9	11,4	10,5	9,8	32,7	-3,0
древеснообрабатывающий комплекс	3,2	11,5	-4,4	14,3	0,1	7,0	2,6	8,5	10,7	8,7	8,3	8,0	14,9	2,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,8	10,4	-10,7	7,7	-3,9	3,0	-0,2	7,3	6,8	7,9	4,8	6,6	18,6	3,8
бумага и бумажные изделия	3,4	11,0	-4,4	14,4	-2,9	6,0	6,8	6,1	12,9	9,2	10,2	6,0	12,9	3,0
деятельность полиграфическая и издательская (исключая компьютерную)	16,7	14,8	12,7	30,8	21,3	16,8	18,0	13,1	18,8	9,1	17,2	18,8	8,1	-8,6
производство стекла и изделий из него	-1,3	-2,6	-5,5	4,1	-19,0	3,0	-5,2	5,8	9,2	3,6	8,7	6,1	8,5	-6,8
химическая промышленность	4,4	-5,0	-3,4	9,6	0,7	7,5	7,3	10,8	4,8	7,1	5,4	4,0	9,1	16,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-0,2	6,9	-6,1	3,5	-0,1	3,4	-0,5	7,9	3,8	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7
пластмассы, резина и изделия из них	28,4	14,9	29,4	28,4	31,9	27,8	48,8	27,7	6,8	11,5	9,5	3,4	-0,1	36,4
резина и пластмассовые изделия	2,8	17,8	-8,4	14,7	-0,8	7,6	5,4	10,0	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	3,2	14,5	2,6	17,2	4,8	12,3	9,2	15,4	13,2	7,3	9,7	7,1	13,8	-2,3
металлургический комплекс	3,1	4,8	-4,3	6,9	3,4	6,0	1,2	3,3	12,8	2,0	8,8	1,1	8,3	-4,3
в т.ч.														
металлургия	7,0	1,4	-2,3	0,3	2,8	3,2	2,1	4,0	-8,5	1,5	4,2	1,7	9,1	-2,6
добыча металлогенераторов	6,4	14,9	-19,5	26,7	5,8	14,7	-1,1	1,2	65,9	3,4	0,4	-8,6	27,2	-8,5
машиностроительный комплекс	-1,0	20,4	-6,5	15,1	-6,3	3,1	-7,8	8,8	15,6	9,7	4,7	3,0	28,1	12,7
в т.ч.														
машины, электроника, оптика	18,6	25,0	35,2	46,6	20,3	12,2	14,1	5,8	16,3	7,8	11,4	-5,4	21,9	7,4
электрооборудование	-4,5	8,2	-12,7	-2,0	-8,2	-0,8	-11,0	1,3	13,8	6,3	8,8	0,8	14,0	8,7
машины и оборудование металлургического, химического, текстильного, лесного, полиграфического, машиностроительного, транспортного, приборостроительного, аэрокосмического, атомной промышленности и других отраслей	13,9	26,2	6,3	16,3	12,6	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,6	16,0	18,3	2,7
автомобильная промышленность, тракторы и сельхозмашины	-34,8	-7,6	-68,0	-62,4	-61,5	-14,0	-45,5	-2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	72,3	16,3
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	19,7	-8,6	6,7	-0,8	-7,5	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,8	19,2	22,2
прочие производства	3,4	19,2	8,5	20,1	2,5	4,2	-2,5	7,3	13,9	2,2	-4,8	-1,8	16,9	4,8
в т.ч.														
мебель	7,4	-0,1	-4,1	32,0	0,8	8,6	5,7	10,8	3,3	14,1	-2,9	6,1	45,7	21,3
прочие изделия из дерева	3,8	23,5	-9,4	8,3	-1,4	9,1	7,6	8,9	15,3	4,2	-5,9	-3,1	14,9	10,7
дерево и изделия из него	2,4	6,6	8,6	13,5	2,7	2,5	-6,3	8,5	10,0	-0,7	-5,9	-3,1	10,2	0,2
обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	6,7	-4,6	12,4	2,8	-0,2	-1,6	-4,2	2,0	6,8	4,8	7,8	7,0	8,3
водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	9,1	19,9	-4,4	29,5	-0,9	4,9	7,2	6,9	0,4	11,8	6,9	13,7	29,5	12,6

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Рис. 4. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

	май 22	апр 22	июн 22	мар 22	фев 22	яно 22	2021	Май 21	дек 21	ноя 21	окт 21	Июн 21	Июл 21	июн 21
Цена на нефть «Юракс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	71,0	80,8	91,8	93,7	88,4	80,1	78,2	72,0	86,0	81,7	71,2	87,2	80,0
Курс доллара (в среднем за период)	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	8,75	8,50	8,50
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,9	11,2	13,2	10,5	8,8	7,8	8,7	8,3	8,5	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым валютным кредитам		7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,8	7,7	7,8	7,8	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		9,3	8,8	8,6	8,1	7,7	8,3	8,7	7,1	6,5	6,1	6,6	4,8	4,2
Кредитовое обеспечение (в % к с исключенным объемом поручения)														
Кредит экономике	13,7	13,4	17,2	17,0	18,0	18,8	12,9	15,8	18,2	15,3	15,1	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	15,1	9,8	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты	20,8	23,4	27,1	27,1	27,9	28,9	25,7	25,6	26,5	25,0	25,2	27,8	27,2	22,4
Потребительские кредиты	9,1	12,0	18,2	15,5	20,0	19,8	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	18,8	13,7	7,5
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % к)		-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	26,1	3,4	14,4	3,7	-8,3	3,8	108,5	43,2

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
<https://www.economy.gov.ru/material/file/e4af45e117a1ae704a2b53257d8cd40c/20220629.pdf>

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам мая 2022 года (данные за июнь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2022 года представлены в табл. 12.

Таблица 12.
Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2022 года

Наименование показателя	май 2022 г.	В % к		январь - май 2022 г. в % к январю - маю 2021 г.	Справочно		январь - май 2021 г. в % к январю - маю 2020 г.
		маю 2021 года	апрелю 2022 г.		маю 2021 г. в % к маю 2020 г.	апрелю 2021 года	
Индекс промышленного производства ^{1) 2}	x	99,9	89,8	105,9	119,1 ²	89,1 ²	118,6 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1480,2	133,1	111,4	142,1	134,9 ²⁾	123,0 ²⁾	94,6 ²⁾
обрабатывающие производства	300296,6	102,8	94,1	116,3	138,7 ²⁾	96,3 ²⁾	129,3 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	22707,0	97,2	75,5	100,5	116,0 ²⁾	77,0 ²⁾	117,3 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12085,1	111,2	110,4	114,3	167,0 ²⁾	125,0 ²⁾	136,1 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	55125,1	155,6	113,4	148,6	98,5 ³⁾	95,6 ³⁾	100,0 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	1004,1	270,1	73,1	251,5	75,3	75,5	122,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	266794,5	78,6	103,9	90,5	140,5	101,6	118,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	9696,5	77,7	105,4	94,0	235,5	100,7	121,0
Объем платных услуг населению, млн. рублей	53492,7	97,7	90,1	109,6	180,5	94,3	124,7
Индекс потребительских цен, %	x	119,1	100,3	116,0	106,5	101,2	105,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	21866	28,0	101,2	19,8	76,3	86,7	240,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	68359,1	109,4	94,8	112,7	119,4	102,3	108,0
реальная	x	91,1	93,2	97,8	113,0	101,7	102,4

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

по видам экономической деятельности 2018 базового года.

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

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

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

⁵⁾ Данные приведены за апрель 2022 г., апрель 2022 г. к апрелю 2021 г., апрель 2022 г. к марту 2022 г., январь-апрель 2022 г. к январю-апрелю 2021 г., апрель 2021 г. к апрелю 2020 г., апрель 2021 г. к марту 2021 г., январь-апрель 2021 г. к январю-апрелю 2020 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> ([https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-мае%202022%20года»\(1\).pdf](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-мае%202022%20года»(1).pdf))

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

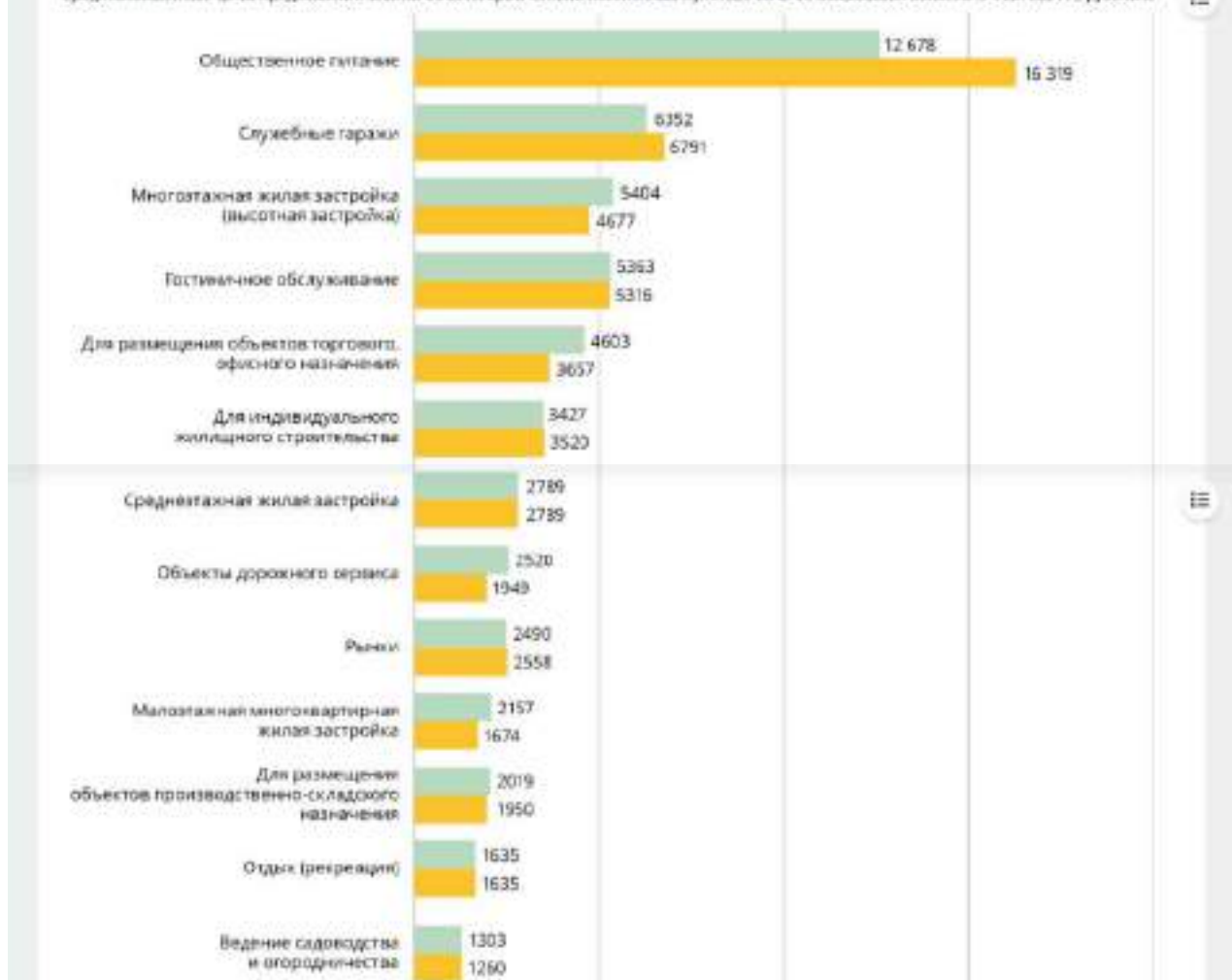
При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам IV квартала 2021 года (последние официально опубликованные данные), проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition5104.html>.

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

Вид разрешенного использования	Нормативная цена	Фактическая цена	Средняя рыночная цена	Дополнительные показатели (руб./экв. м)
Виды с/х назначения и орошаемые	50	21 962	1380	28
для размещения объектов складского назначения	24	117 900	658	26
для размещения объектов производственного назначения	30	10 269	96	19
для размещения объектов жилищно-коммунального назначения	600	7702	1676	229

Среднетяжелая жилая застройка	900	17 186	2789	0%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1512	30 060	4677	-13%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	484	44 076	3657	21%
Рынки	204	2721	2558	3%
Общественное питание	300	39 214	5316	28%
Гостиничное обслуживание	178	19 020	5316	-1%
Отдых (рекреация)	281	3601	1635	0%
Службные гаражи	103	876	6791	2%
Объекты дорожного сервиса	164	11 576	1949	-23%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	187	14 537	1950	-2%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» в 8% Московской области, 3-4 кв. 2021 г., руб./кв.м





Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ЕРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Всего предложений в период отчета		Для государственных нужд субъектов Российской Федерации		Для государственных нужд субъектов Российской Федерации	
	Цена, руб./кв.м	Доля в цене в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Доля в цене в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Доля в цене в процентном соотношении
г. Мытищи	303	10%	337	10%	423	7%
г.м. Балашиха	271	3%	77	3%	457	4%
г.м. Подольск (ИОД)	435	17%	115	7%	313	14%
г.м. Подольск	292	20%	375	14%	343	4%
г.м. Протвино	55	1%	23	1%	77	1%
г.м. Пушкино	387	14%	43	3%	271	14%
г.м. Сергиево-Посадский	70	4%	44	3%	271	14%
г.м. Серпухов	145	4%	42	1%	313	14%
г.м. Солнечногорск	183	3%	235	18%	173	2%
г.м. Ступино	315	14%	145	2%	333	4%
г.м. Фрязино	472	4%	127	1%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ЕРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Всего предложений в период отчета		Для государственных нужд субъектов Российской Федерации		Для государственных нужд субъектов Российской Федерации	
	Цена, руб./кв.м	Доля в цене в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Доля в цене в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Доля в цене в процентном соотношении
г.м. Истринский	433	8%	7143	17%	367	1%
г.м. Истринский	-	-	27	1%	45	1%
г.м. Чехов	54	2%	125	1%	313	7%
г.м. Звенигород	75	7%	78	1%	33	1%
г.м. Дзержинский	65	2%	33	3%	271	4%
г.м. Дзержинский	48	1%	38	2%	133	7%
г.м. Электрогорск	37	3%	78	2%	-	-
г.м. Электрогорск	73	1%	12	4%	-	-
Датское с/пос.	48	1%	124	3%	77	3%
МО Коломна	-	-	333	2%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ЕРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Всего предложений в период отчета		Для государственных нужд субъектов Российской Федерации		Для государственных нужд субъектов Российской Федерации	
	Цена, руб./кв.м	Доля в цене в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Доля в цене в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Доля в цене в процентном соотношении
Воскресенский с/пос.	13	1%	13	1%	33	2%
Лыковский с/пос.	43	1%	144	3%	333	3%
Московский с/пос.	39	2%	38	2%	41	3%
Наро-Фоминский с/пос.	45	1%	124	1%	124	1%
Сенниковский с/пос.	37	2%	344	3%	37	1%
Средне-Душнинский с/пос.	11	1%	34	1%	42	1%
Пуськовский с/пос.	35	1%	144	3%	333	3%
Раменский с/пос.	45	2%	38	2%	133	1%

Кузьминский	420	4%	716	29%	871	2%
Солнечногорский	425	0%	699	1%	880	1%
Талдомский	300	-20%	52*	-18%	270	0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» во ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Увеличение стоимости при покупке застройки		Средневзвешенная цена застройки		Итоговая цена застройки (включая землю)	
	Цена, руб./кв.м	Доплата за землю и инфраструктуру	Цена, руб./кв.м	Доплата за землю и инфраструктуру	Цена, руб./кв.м	Доплата за землю и инфраструктуру
Воскресенский	1544	0%	-	-	-	-
Воскресенский И.О.	-	-	1088	0%	-	-
Хв. Боровский	-	-	-	-	12 500	20%
И.О. Боровский	-	-	-	-	-	-
И.О. Вереянский	-	-	-	-	-	-
И.О. Дмитровский	-	-	-	-	-	-
И.О. Дмитровский	1521	0%	-	-	1521	10%
И.О. Дачное	-	-	-	-	-	-
И.О. Истринский	-	-	-	-	-	-
Хв. Жуковский	22	-	2	-	2	-
И.О. Зарайский	-	-	-	-	-	-
И.О. Истринский	-	-	-	-	2500	0%
И.О. Истринский	1700	10%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» во ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Увеличение стоимости при покупке застройки		Средневзвешенная цена застройки		Итоговая цена застройки (включая землю)	
	Цена, руб./кв.м	Доплата за землю и инфраструктуру	Цена, руб./кв.м	Доплата за землю и инфраструктуру	Цена, руб./кв.м	Доплата за землю и инфраструктуру
И.О. Боровский	-	-	-	-	-	-
И.О. Боровский	-	-	-	-	-	-
И.О. Боровский	-	-	-	-	-	-
И.О. Боровский	-	-	-	-	-	-
И.О. Боровский	3022	20%	-	-	-	-
И.О. Боровский	-	-	-	-	-	-
И.О. Боровский-Потроховский	-	-	-	-	-	-
И.О. Боровский	-	-	-	-	-	-
И.О. Боровский	-	-	-	-	-	-
И.О. Боровский	-	-	-	-	-	-
И.О. Боровский	-	-	-	-	-	-
И.О. Боровский	3	0%	3	-	3000	0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Максимально возможная цена за право		Средневзвешенная цена за право		Минимальная цена за право (расчетная стоимость)	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в процентах	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в процентах	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в процентах
г.о. Мытищи	100	27%	-	-	-	-
г.о. Пущино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пушкинский район	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	625	3%	-	-	-	-
г.о. Троицк	-	-	-	-	-	-
г.о. Тучково	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский район	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиев	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	1150	27%	-	-	500	3%
г.о. Сухиничи	-	-	-	-	-	-
г.о. Фряново	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Максимально возможная цена за право		Средневзвешенная цена за право		Минимальная цена за право (расчетная стоимость)	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в процентах	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в процентах	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в процентах
г.о. Звенигород	-	-	17 100	2%	1700	10%
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Дмитров	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский район	-	-	-	-	-	-
г.о. Дрезна	-	-	-	-	-	-
г.о. Звенигород	-	-	-	-	-	-
г.о. Звенигород	-	-	-	-	-	-
Дмитровский р.о.	925	3%	-	-	-	-
ЗАО Солнечногорск	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Максимально возможная цена за право		Средневзвешенная цена за право		Минимальная цена за право (расчетная стоимость)	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в процентах	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в процентах	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в процентах
Битовский с.п.о.	-	-	-	-	-	-
Городской с.п.о.	400	20%	-	-	400	10%
Можайский с.п.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский с.п.о.	307	3%	-	-	-	-
Сандуковский с.п.о.	475	10%	-	-	10 700	3%
Серебряно-Прудский с.п.о.	-	-	-	-	400	3%
Щелковский с.п.о.	3000	3%	-	-	23 800	3%

Воскресенский с/п.	—	—	—	—	5779	57%
Вуссуевский с/п.	—	—	—	—	—	—
Хорошевский с/п.	—	—	—	—	—	—
Тучковский с/п.	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Детальная зона «земли населенных пунктов»		Решка		Общественно-деловая		Торгово-сервисная	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения участка	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения участка	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения участка	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения участка
Воскресенский с/п.	2027	22%	—	—	—	—	—	—
Воскресенский с/п.	396	32%	—	—	—	—	—	—
с/п Верея	11 325	7%	—	—	—	—	—	—
с/п Верея	—	—	—	—	—	—	—	—
с/п Дмитровский	—	—	—	—	—	—	—	—
с/п Дмитровский	813	28%	—	—	—	—	318	0%
с/п Дубна	662	3%	—	—	—	—	—	—
с/п Истринский	10 252	7%	—	—	—	—	—	—
с/п Жуковский	20 831	19%	—	—	—	—	—	—
с/п Истринский	243	29%	—	—	432	1%	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Детальная зона «земли населенных пунктов»		Решка		Общественно-деловая		Торгово-сервисная	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения участка	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения участка	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения участка	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения участка
с/п Тучковское	—	—	—	—	—	—	—	—
с/п Сая	284	18%	—	—	—	—	—	—
с/п Истринский	—	—	—	—	—	—	—	—
с/п Коломенский	16 278	11%	—	—	—	—	—	—
с/п Звениковский	—	—	—	—	—	—	—	—
с/п Луховицкий	—	—	—	—	—	—	—	—
с/п Тейковский	632	3%	—	—	—	—	—	—
с/п Мельничинский	463	6%	—	—	—	—	—	—
с/п Пашковский Посад	150	42%	—	—	—	—	—	—
с/п Наро-Фоминский	813	19%	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов размещения объектов недвижимости		Рынок		Индустриальные объекты		Технически обремененные	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с привязкой к площади	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с привязкой к площади	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с привязкой к площади	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с привязкой к площади
г. Сергиев	834	8%	-	-	-	-	-	-
г. Солнечногорск	343	2%	2725	8%	3008	2%	-	-
г. Ступино	-	-	-	-	-	-	-	-
г. Талки	-	-	-	-	-	-	-	-
г. Троицк	278	4%	-	-	-	-	-	-
г. Дзержинск	343	8%	-	-	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	884	0%	-	-	-	-	3194	0%
Истринский г.о.	940	-1%	-	-	-	-	-	-
Клинский г.о.	1212	-1%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов размещения объектов недвижимости		Рынок		Индустриальные объекты		Технически обремененные	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с привязкой к площади	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с привязкой к площади	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с привязкой к площади	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с привязкой к площади
Можайский г.о.	315	2%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	225	8%	-	-	-	-	-	-
Одоевский г.о.	1142	-1%	-	-	38438	8%	15025	0%
Орехово-Зуевский г.о.	482	0%	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	6115	8%	-	-	-	-	-	-
Раменский г.о.	1412	8%	-	-	-	-	-	-
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	428	8%	2321	0%	-	-	-	-
Щелковский г.о.	105	-2%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Объект размещения		Средневзвешенная		Итого по данному району		Для размещения объектов размещения объектов недвижимости	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с привязкой к площади	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с привязкой к площади	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с привязкой к площади	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с привязкой к площади
Воскресенский г.о.	-	-	-	-	287	8%	2128	84%
Воскресенский г.о.	245	2%	-	-	-	-	480	15%
г. Звенигород	134	2%	1447	8%	-	-	421	4%
г. Звенигород	-	-	123	2%	-	-	52	2%
г. Дзержинский	-	-	-	-	-	-	308	8%
г. Дзержинский	85	2%	-	-	218	2%	19%	-14%
г. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г. Истринский	-	-	-	-	-	-	-	-
г. Истринский	-	-	-	-	-	-	-	-
г. Истринский	-	-	-	-	-	-	308	8%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Цена предложения		Средневзвешенная цена		Относительное изменение		Для муниципальных образований, предоставляющих информацию	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены по сравнению с периодом	Цена, руб./кв.м	Динамика цены по сравнению с периодом	Цена, руб./кв.м	Динамика цены по сравнению с периодом	Цена, руб./кв.м	Динамика цены по сравнению с периодом
г.о. Балашиха	-	-	-	-	-	-	82	3%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-	28	-13%
г.о. Видный	-	-	-	-	-	-	1130	3%
г.о. Волоколамск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-	28	+3%
г.о. Думинское	-	-	-	-	-	-	45	3%
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-	238	-21%
г.о. Истринский	117	2%	-	-	-	-	315	41%
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	872	0%	-	-	228	0%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Цена предложения		Средневзвешенная цена		Относительное изменение		Для муниципальных образований, предоставляющих информацию	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены по сравнению с периодом	Цена, руб./кв.м	Динамика цены по сравнению с периодом	Цена, руб./кв.м	Динамика цены по сравнению с периодом	Цена, руб./кв.м	Динамика цены по сравнению с периодом
г.о. Сергиево-Посадский	40	2%	-	-	-	-	12	2%
г.о. Солнечногорский	-	-	-	-	162	-3%	144	13%
г.о. Ступинский	-	-	-	-	-	-	12	-6%
г.о. Шаховской	-	-	-	-	-	-	578	3%
г.о. Чеховский	-	-	-	-	-	-	33	16%
г.о. Давыдовский	-	-	-	-	23	-4%	121	28%
Дмитровский г.о.	-	-	-	-	-	-	156	12%
Клинский г.о.	-	-	-	-	-	-	12	-4%
Ленинский г.о.	82	-4%	-	-	248	0%	371	19%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Цена предложения		Средневзвешенная цена		Относительное изменение		Для муниципальных образований, предоставляющих информацию	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены по сравнению с периодом	Цена, руб./кв.м	Динамика цены по сравнению с периодом	Цена, руб./кв.м	Динамика цены по сравнению с периодом	Цена, руб./кв.м	Динамика цены по сравнению с периодом
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	32	2%
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	-	-	109	5%
Одоевский г.о.	-	-	334	0%	-	-	191	-24%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	36	-39%
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	1128	0%	303	2%

Крыльцо	-	-	270	0%	-	-	1018	-21%
Кухня	100	0%	-	-	500	9%	100	9%
Санузел/ванная	90	0%	-	-	-	-	-	-
Торговая	-	-	-	-	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по БРМ и диапазонам площадей, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, кв.	Внепоселенческие территории		Для размещения объектов размещения		Для размещения объектов размещения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
0,5	206	25%	404	-0%	215	0%
> 0,5-10	190	0%	119	-0%	140	0%
> 10-15	118	0%	180	-0%	80	-0%
> 15-30	124	-20%	420	-14%	70	-10%
> 30-50	312	17%	1100	-11%	84	-10%
> 50-100	307	41%	1010	0%	80	17%
> 100-200	40	0%	940	0%	87	-0%
> 200-500	88	0%	200	-10%	62	-20%
> 500-1000	57	0%	2140	0%	-	-
> 1000	121	0%	120	-20%	240	0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по БРМ и диапазонам площадей, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, кв.	Максимальная стоимость земли из категории «земли населенных пунктов»		Средневзвешенная стоимость		Минимальная стоимость земли из категории «земли населенных пунктов»	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
0,5	120	0%	-	-	-	-
> 0,5-10	307	10%	-	-	-	-
> 10-15	347	0%	-	-	-	-
> 15-30	514	14%	-	-	1120	0%
> 30-50	300	-20%	1710	0%	-	-
> 50-100	-	-	-	-	1000	-0%
> 100-200	347	-20%	-	-	600	0%
> 200-500	127	-40%	100	0%	600	-3%
> 500-1000	204	-20%	-	-	-	-
> 1000	100	10%	-	-	400	-20%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по БРМ и диапазонам площадей, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, кв.	Для размещения объектов размещения		Резерв		Объекты размещения		Для размещения объектов размещения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
0,5	1010	-10%	-	-	-	-	-	-
> 0,5-10	1100	20%	-	-	400	10%	-	-
> 10-15	140	-12%	-	-	-	-	240	450%
> 15-30	575	0%	200	0%	1000	170%	850	0%

Диапазон площадей, кв. м	Количество объектов	Средняя цена за кв. м	Средняя цена за кв. м с учетом НДС	Средняя цена за кв. м с учетом НДС и налога на имущество	Средняя цена за кв. м с учетом НДС, налога на имущество и налога на прибыль
< 50	1040	1140	1270	1400	1530
> 50 и < 100	3060	1760	1900	2040	2180
> 100 и < 200	1134	1740	1880	2020	2160
> 200 и < 300	1013	2060	2210	2360	2510
> 300 и < 1000	2175	2170	2320	2470	2620
> 1000	1575	2260	2410	2560	2710

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по БРМ и диапазонам площадей, Московская область, 4 кв 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, кв. м	Объекты (предложения)		Средние ставки		Объекты (предложения) с НДС		Доп. расходы (с НДС) при предоставлении кадастрового свидетельства	
	Цена, руб./кв. м	Доля объектов с НДС	Цена, руб./кв. м	Доля объектов с НДС	Цена, руб./кв. м	Доля объектов с НДС	Цена, руб./кв. м	Доля объектов с НДС
43	-	-	-	-	7900	0%	-	-
< 50	980	1%	-	-	890	13%	300	0%
> 50 и < 100	-	-	-	-	1020	10%	370	0%
> 100 и < 200	-	-	270	26%	170	18%	400	0%
> 200 и < 300	-	-	-	-	200	39%	200	0%
> 300 и < 1000	-	-	-	-	1300	0%	300	11%
> 1000	1100	0%	400	26%	1340	0%	100	0%
> 300 и < 1000	200	0%	-	-	-	-	100	0%
> 1000	1100	0%	300	27%	-	-	200	0%
> 1000	1100	0%	-	-	140	0%	100	0%

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition5104.html>

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены на рис. 7.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2022 года

Ассоциация Статриелт

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2022 года

№	Объект исследования	Новые сроки	Всего сроков	Средняя длительность, сут./мес.	По периодам		
					A период	B период	C период
1	Земельный участок, находящийся в аренде (для размещения и строительства объектов в складском здании (зданиях))	2	11	4	5	6	
2	Земельный участок, находящийся в аренде (для размещения объектов складского назначения, используемых в целях хранения товаров, оборудования, сырья, материалов, для хранения оранжерей, для хранения)	2	13	7	6	9	
3	Земельный участок, находящийся в аренде (для размещения объектов складского назначения, используемых в целях хранения товаров, оборудования, сырья, материалов, для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения)	5	18	10	8	12	
4	Земельный участок, находящийся в аренде (для размещения объектов складского назначения, используемых в целях хранения товаров, оборудования, сырья, материалов, для размещения объектов складского назначения)	1	23	14	10	16	

01.04.2022

1. Данные продажи определены по срокам выставления объектов в открытой экспозиции на сайте Статриелт в течение 10 рабочих дней с даты выставления объектов в открытый рынок Московской Федерации.
 2. Тип данных - все арендованные и обремененные земельные участки - данные о сроках ликвидности могут быть согласованы только в судебном порядке.

- Примечание
1. Земля ИЖС - для индивидуального жилищного строительства; земля ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правами построения индивидуального жилого дома; земля ДНП - для дачного строительства; земля СНТ - для садоводства.
 2. При достаточном структурировании и обосновании заинтересованных сторон следует различать случаи, когда коэффициент ликвидности satisfactorily принят в пределах:
 - низкая граница значимости - выявление значимых участков, например, земельных parcels, или размещение на территории с низкой ликвидностью застройки, но с высоким качественным характеристиками участка;
 - высокая граница - участки с высоким качественными характеристиками для дачного назначения и вида разрешенного использования, типичный для рынка общей площади, расположенные на территории загородной территории, в частности вблизи объектов с высокой ликвидностью (например, транспортный трафик, объективные экологические и функциональные инфраструктуры).
 3. Анализ объективной ситуации интереса с подложными объектами недвижимости Российской Федерации выявил следующие закономерности на территории рассматриваемой территории:
 - в отношении земель населенных пунктов образованы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель;
 - группы: Москва (включая городские округа: Дегуновский, Котельнический, Рязанский, Боровской, Санкт-Петербург, Сочи, Дубна, а также выявленные участки на прилегающих территориях);
 - группы: областные, республиканские и краевые центры с агломерациями и их подчиненными, расположенными в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра города Московской области, не входящие в Агглюмерацию; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в Агглюмерацию; а также земельные участки на прилегающих территориях;
 - группы: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в Агглюмерацию и другие; а также выявленные участки на прилегающих территориях.

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>

Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции на рынке земельных участков под размещение многоквартирных жилых домов (жилищное строительство) в Московской области по итогам II полугодия 2021 г. представлены на рис. 8.



Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под размещение многоквартирных жилых домов (жилищное строительство) в Московской области по итогам II полугодия 2021 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет от 5 до 7 мес.

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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: 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. Так выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

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

² <https://statirel.ru/downloads/Анализ%202022%20июль.pdf>

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 - 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 германский 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. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет 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 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 структурного 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 США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны 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, как главного геополитического конкурента, 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 под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительные. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. В 2022 году налицо негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, снижении реальных доходов населения.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу 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 спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдержало инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность, спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого 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 другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Ситуация 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%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.), ипотечных сделок – 862 тыс. (+2,3% г/г), сделок купли-продажи – 941 тыс. (+15% г/г).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. 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 возможности 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 дают широкую возможность развития промышленности строительных материалов, 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 и 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. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции 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 (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202022%20июль.pdf>

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

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

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

Вирус тормозит российскую экономику

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

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

По данным Росстата, в январе 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% против 8,4% по итогам декабря 2021 года. Это значение - рекордное за последние шесть лет с учетом того, что цель ЦБ по темпам роста цен - 4%. Сильнее всего в начале 2022 года подорожали продовольственные товары - на 11%. По состоянию на 4 февраля годовая инфляция достигла 8,8%.

Среди препятствий для замедления инфляции - нормализация производственных и логистических цепочек, дефицит трудовых ресурсов, а также структурные изменения на рынке труда в результате влияния пандемии.

Кроме того, усилились краткосрочные проинфляционные риски, связанные с волатильностью на глобальных финансовых рынках, в том числе под влиянием различных геополитических событий.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости,

недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

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

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

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;

- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

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

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

Наименование показателя	Значение показателя
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

На указанных в Приложении 1 настоящего Отчета ресурсах, актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 2	земли населенных пунктов	под жилищное строительство
Объект 3	земли населенных пунктов	для среднеэтажной смешанной и многоэтажной жилой застройки
Объект 4	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 5	земли населенных пунктов	блокированная жилая застройка
Объект 6	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства
Объект 7	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома
Объект 8	земли населенных пунктов	для строительства объектов жилого и нежилого фонда
Объект 9	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома
Объект 10	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома
Объект 11	земли населенных пунктов	многоквартирные малоэтажные жилые дома, в том числе дома блокированной застройки
Объект 12	земли населенных пунктов	для жилищного строительства здания многофункционального назначения отдельно стоящие и встроенно-пристроенные в жилые дома с квартирами на верхних этажах и размещением на первых и вторых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии, что пути следования жильцов и посетителей учреждений внутри дома не пересекаются)
Объект 13	земли населенных пунктов	под жилищное строительство
Объект 14	земли населенных пунктов	под жилищное строительство

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 15	земли населенных пунктов	под жилищное строительство
Объект 16	земли населенных пунктов	для размещения многоэтажной, среднеэтажной и малоэтажной застройки
Объект 17	земли населенных пунктов	смешанная жилая застройка с объектами инфраструктуры, торговли и объектами социально-культурного и бытового значения
Объект 18	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 19	земли населенных пунктов	основной для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Раменский район, с. Зеленая Слобода
Объект 2	Московская область, Люберецкий район, п. Томилино
Объект 3	Московская область, Люберецкий район, п. Томилино
Объект 4	Московская область, Ногинский район, д. Боково
Объект 5	Московская область, Ленинский район, с. Пуговичино
Объект 6	Московская область, Ногинский район, г. Электроугли
Объект 7	Московская область, г.о. Люберцы, дачный пос. Красково
Объект 8	Московская область, г. Железнодорожный
Объект 9	Московская область, Люберецкий район, дп. Красково
Объект 10	Московская область, г.о. Люберцы, дачный пос. Красково, ул. 2-я Заводская
Объект 11	Московская область, Ленинский район, с. Молоково
Объект 12	Московская область, Ленинский район, с/о Горкинский, южнее д.Белеутово,уч.№30
Объект 13	Московская область, Ленинский район, с/пос. Молоковское, с. Молоково, уч.№199ю/2
Объект 14	Московская область, г. Королев, мкр. Первомайский, ул. Достоевского, дом 17
Объект 15	Московская область, Богородский г.о., пос. Рыбхоз
Объект 16	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, восточнее д. Погорелки
Объект 17	Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, микрорайон Светлый
Объект 18	Московская область, Раменский район, д. Клишева
Объект 19	Московская область, р-н Люберецкий, городское поселение Красково, д. Мотяково

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 26 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 19 км от МКАД
Объект 3	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 6 км от МКАД
Объект 4	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 36 км от МКАД
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	Каширское ш. 9 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 23 км от МКАД
Объект 7	до 15 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 14 км от МКАД
Объект 8	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 14 км от МКАД
Объект 9	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 14 км от МКАД
Объект 10	до 15 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 9 км от МКАД
Объект 11	до 15 км от МКАД	не определялась	Каширское ш. 6,5 км от МКАД
Объект 12	до 15 км от МКАД	не определялась	Каширское ш. 13 км от МКАД
Объект 13	до 15 км от МКАД	не определялась	Каширское ш. 7 км от МКАД
Объект 14	до 15 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 11 км от МКАД
Объект 15	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 19 км от МКАД
Объект 16	до 15 км от МКАД	не определялась	Осташковское ш. 8 км от МКАД
Объект 17	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 20 км от МКАД

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 18	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 40 км от МКАД
Объект 19	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 11 км от МКАД

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	2 040 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	361 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	175 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	1 012 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	730 687	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	780 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	50 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	67 590	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	289 002	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	23 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	50 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	104 760	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	23 156	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	53 582	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	37 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	62 502	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 17	488 621	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 18	23 400	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 19	101 150	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 13	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 14	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 15	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 16	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 17	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 18	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 19	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

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

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

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	в наличии	рядом река	нет
Объект 2	в наличии	нет	нет
Объект 3	в наличии	нет	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	нет	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет
Объект 11	в наличии	нет	нет
Объект 12	в наличии	рядом река	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет
Объект 15	в наличии	нет	нет
Объект 16	в наличии	нет	нет
Объект 17	в наличии	нет	нет
Объект 18	в наличии	нет	нет
Объект 19	в наличии	нет	нет

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 350	1 350
Объект 2	3 047	3 047
Объект 3	4 286	4 286
Объект 4	996	996
Объект 5	1 478	1 478
Объект 6	615	615
Объект 7	5 000	5 000
Объект 8	5 178	5 178

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 9	5 000	5 000
Объект 10	5 000	5 000
Объект 11	5 600	5 600
Объект 12	3 341	3 341
Объект 13	6 046	6 046
Объект 14	3 020	3 020
Объект 15	2 784	2 784
Объект 16	8 800	8 800
Объект 17	1 740	1 740
Объект 18	1 709	1 709
Объект 19	5 000	5 000
	мин	615
	макс	8 800
	среднее	3 684
	медиана	3 341
	стандартное отклонение	2 126

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 615 руб./кв. м до 8 800 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

«Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 23).

Таблица 23.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

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

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

Таблица 24.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для жилищного строительства	представлено в табл. 15	Отличия не существенные, корректировка не требуется	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра-Покровское)	представлены в табл. 16	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».

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
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	7	от 6 до 40	Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Необходимость введения корректировки по данному фактору определяется по результатам исследования влияния данного фактора (корреляционного анализа).
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 1 516 до 41 793	от 23 000 до 2 040 000	Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Необходимость введения корректировки по данному фактору определяется по результатам исследования влияния данного фактора (корреляционного анализа).
- наличие коммуникаций	нет (по границе)	нет (по границе)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в табл. 18	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

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
- иные характеристики	нет данных	представлены в табл. 19	Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	представлена в табл. 21	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

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

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- иные характеристики;
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов (другие характеристики).

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

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

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 19 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния³ указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,67);
- для фактора «площадь объекта» отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,6).

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

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

оказывают заметное влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов

³ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

Значение коэффициента корреляции:
от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

анализа.

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

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

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

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

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

Таблица 25.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Козфициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного анализа.

Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, средние значения в докритической ситуации

Наименование коэффициента	Средние значения	докризисный этап роста
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,73
Земельные участки под объекты торговли, услуг (торг. и торг. центр)		
Земельные участки под объекты размещения рекламы		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Козфициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.

Таблица 10. Продолжение:

Земельные участки под объекты размещения рекламы			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,73
Земельные участки под объекты торговли, услуг (торг. и торг. центр)			
Земельные участки под объекты размещения рекламы			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,87	0,85
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,85
Земельные участки под объекты размещения рекламы			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,85
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80
Земельные участки под объекты размещения рекламы			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,73	0,79

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Козфициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие

функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 26.

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

Справочник параметров недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 6. Оценка земель (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

12.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидок на торг на активном рынке. Земельные участки под промышленную застройку. Усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Различный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Должностной интервал	Расширенный интервал
Цены предложения объектов			
Земельные участки под промышленную застройку	11,7%	10,9%	12,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты торговли)	9,2%	8,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)	9,8%	8,9%	11,0%
Земельные участки под жилищную застройку (ОИЖС)	8,8%	7,8%	8,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты производственного назначения)	11,8%	10,7%	12,5%

Справочник параметров недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 6. Оценка земель (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 106. Значения скидок на торг на активном рынке. Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Различный интервал

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

Справочник параметров недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 6. Оценка земель (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 110. Значения скидок на торг на активном рынке. Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Различный интервал

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

Справочник параметров недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 6. Оценка земель (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг в различных интервалах по категориям городов

Таблица 107. Значения скидок на торг на активном рынке. Земельные участки под промышленную застройку усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Различный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,8%	6,9%	17,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,2%	4,2%	14,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,4%	8,5%	18,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,7%	8,0%	17,8%

Справочник параметров недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 6. Оценка земель (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 109. Значения скидок на торг на активном рынке. Земельные участки под коммерческую (офисно-торговую) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Различный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	8,2%	20,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	8,0%	18,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,9%	12,2%	17,8%

Справочник параметров недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 6. Оценка земель (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 111. Значения скидок на торг на активном рынке. Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Различный интервал

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

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2. Общие сведения по состоянию на 2021 г.

Таблица 112. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под объектом рекреации) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	№	№	№
2	Санкт-Петербург	№	№	№
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,8%	№	18,5%
4	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	№	№	№
5	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,3%	8,8%	17,2%
6	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	№	№	№
7	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,7%	9,3%	15,3%

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2. Общие сведения по состоянию на 2021 г.

Таблица 113. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	№	№	№
2	Санкт-Петербург	№	№	№
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,5%	№	16,2%
4	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	№	№	№
5	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	7,8%	16,2%
6	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	4,3%	19,3%
7	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,3%	15,9%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 27.

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

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2. Общие сведения по состоянию на 2021 г.

12.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков. Значения скидок на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под индивидуальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
Земельные участки под индивидуальную застройку	12,8%	№	13,0%
Земельные участки под индивидуальную застройку (объект-заказчик)	8,7%	8,9%	10,0%
Земельные участки с сельскохозяйственным назначением	15,1%	13,5%	16,6%
Земельные участки под индивидуальную застройку (ИЖС)	8,7%	8,2%	11,2%
Земельные участки под застройку (ИЖС)	8,2%	8,5%	8,9%
Земельные участки под объектами культурного наследия	14,2%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коллективную застройку (объекты промышленного назначения)	11,4%	10,2%	12,3%

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2. Общие сведения по состоянию на 2021 г.

Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под индивидуальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

Таблица 116. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под индивидуальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,8%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	11,8%	№	18,9%
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,0%	9,2%	15,8%
4	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,3%	15,0%
5	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	9,3%	14,8%
6	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,1%	№	№
7	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	9,3%	15,9%

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2. Общие сведения по состоянию на 2021 г.

Таблица 117. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,7%	7,3%	15,7%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,9%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	№	13,8%
4	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	8,2%	15,0%
5	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	8,8%	16,0%
6	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,0%	№	№
7	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	4,3%	16,0%

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2. Общие сведения по состоянию на 2021 г.

Таблица 118. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под складно-логистический объект) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,9%	8,7%	19,3%
2	Санкт-Петербург	10,9%	7,3%	14,5%
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,3%	10,8%	18,3%
4	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,8%	1,3%	16,3%
5	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	9,7%	18,3%
6	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,7%	№	№
7	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,2%	9,7%	22,8%

Справочник оценки недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Земельные участки под застройку (МЖС)

Таблица 119. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под застройку застройкой (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

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

Справочник оценки недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 3. Физические характеристики объекта. Земельные участки под застройку (ИЖС)

Таблица 120. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под застройку застройкой (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижний	верхний
1	Москва	11,2%	5,0%	15,0%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5%	12,9%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,3%	5,0%	12,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,2%	1,8%	11,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	7,0%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,3%	5,7%	11,0%

Справочник оценки недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 3. Физические характеристики объекта. Земельные участки под объекты рекреации

Таблица 121. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижний	верхний
1	Москва	12,5%	8,7%	16,3%
2	Санкт-Петербург	16,7%	8,0%	14,4%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,8%	10,5%	18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	30,8%	8,1%	15,4%

Справочник оценки недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 3. Физические характеристики объекта. Земельные участки под объекты рекреации

Таблица 122. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижний	верхний
1	Москва	12,5%	8,7%	16,3%
2	Санкт-Петербург	8,8%	4,1%	13,1%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	9,8%	16,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	7,2%	15,2%

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в мае 2022 г.	4-6% (5%)	5-9% (7%)	5-7% (6%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	7-9% (8%)	9-12% (10,5%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в мае 2022 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-9% (8,5%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	8-11% (9,5%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа



СРД-30, май 2022 г.

1.3.2. Корректировки на утергование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
 Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок из утергование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Москва	2-3 (3,5)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-11 (7)	2-3 (3,5)	1-10 (6)	7-10 (8,5)
Санкт-Петербург	2-4 (3)	3-6 (3,5)	3-5 (4)	4-6 (5,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	1-10 (6)	6-11 (10)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	5-6 (7,5)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	1-10 (6)	6-11 (10)
Новосибирск	2-4 (3,5)	3-7 (4)	4-7 (4,5)	5-7 (6,5)	4-6 (5)	6-10 (7)	4-6 (5,5)	1-10 (6,5)	6-11 (10)
Казань	2-3 (3,5)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	5-7 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	1-10 (6)	6-11 (10)
Иркутск	2-4 (3,5)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	5-7 (6,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	3-7 (6)	1-11 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-6 (3)	4-7 (5,5)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-10 (8)	4-6 (7)	1-11 (11)	8-11 (8,5)
Среднее по крупным городам в мае 2022 г.	3,3	5,4	4,8	5,7	4,6	8,1	5,7	6,4	9,7
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	3-6 (7)	3-5 (4)	5-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	1-10 (6)	6-11 (10)
Самара	2-4 (3)	3-6 (4,5)	4-5 (5,5)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-10 (8)	3-6 (4,5)	1-11 (10,5)	6-11 (10)
Самарская область	3-5 (4)	7-10 (8,5)	-	6-9 (7,5)	-	7-10 (8,5)	-	1-11 (11)	10-12 (11)
Саратов	2-4 (3)	3-6 (4,5)	4-5 (5,5)	5-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	1-11 (11)	6-11 (10)
Тамбов	2-4 (3)	3-6 (4,5)	4-5 (5)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-10 (8)	3-6 (4,5)	1-11 (11)	10-12 (11)
Тверь	2-3 (3)	4-6 (5)	4-5 (5)	5-7 (6)	4-6 (5)	6-10 (8)	3-6 (4,5)	1-11 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в мае 2022 г.	3,7	6,4	4,8	6,1	4,8	8,4	5,9	10,6	10,4
Небольшие города и населенные пункты									
Магнитогорская область в мае 2022 г.	4-6 (5)	5-8 (7)	5-7 (6)	6-10 (8,5)	5-8 (7)	6-11 (10)	3-6 (6)	1-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным исследования рынка жилья РФ за последние 5 лет: при продаже для собственности инвестор в марте в мае в июле в августе – в июне в сентябре.									

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Средние значения коэффициентов 2022. Значения указаны в Табл. 1. Территориальные коэффициенты и коэффициенты по отношению к областному центру. Показатели приведены по состоянию на 31.12.2022

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под промышленную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под промышленную застройку		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,63 - 0,75
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,53 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,53
Под коммерческую застройку		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73 - 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,63 - 0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,58	0,55 - 0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,43 - 0,51

Средние значения коэффициентов 2022. Значения указаны в Табл. 1. Территориальные коэффициенты и коэффициенты по отношению к областному центру. Показатели приведены по состоянию на 31.12.2022

Матрица коэффициентов

Таблица 14. Матрица. Отношение цен земельных участков под промышленную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

	Областной центр				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районы с развитой промышленностью	Районы сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
под промышленную застройку					
Областной центр	1,00	1,23	1,29	1,64	2,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,12	1,43	1,68
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,83	1,00	1,18	1,44
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,88	1,00	1,21
Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,75	0,82	1,00

Таблица 12. Фактически.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под коммерческую застройку		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,66 - 0,73
Районы сельскохозяйственных районов	0,58	0,55 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,54
Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,70	0,66 - 0,73
Районы сельскохозяйственных районов	0,58	0,55 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,50	0,48 - 0,54

Средние значения коэффициентов 2022. Значения указаны в Табл. 1. Территориальные коэффициенты и коэффициенты по отношению к областному центру. Показатели приведены по состоянию на 31.12.2022

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

	Областной центр				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районы с развитой промышленностью	Районы сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
под коммерческую застройку					
Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,85	1,00	1,22	1,46
Районы сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,88	1,00	1,21
Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,81	1,00

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Плановый период (по состоянию на 2021).

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Плановый период (по состоянию на 2021).

Таблица 16. Матрица. Отношение цен земельных участков под застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Подвиды застройки	Штукатурка				
	Областной центр	Населенные пункты в границах субъектов субъектов центра	Районы с развитой инфраструктурой	Районы с развивающейся инфраструктурой	Прочие населенные пункты
Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,50	1,20
Населенные пункты в границах субъектов субъектов центра	0,80	1,00	1,11	1,20	1,08
Районы с развитой инфраструктурой	0,71	0,88	1,00	1,15	1,00
Районы с развивающейся инфраструктурой	0,62	0,77	0,87	1,00	1,02
Прочие населенные пункты	0,50	0,63	0,71	0,82	1,00

Таблица 17. Матрица. Отношение цен земельных участков под объекты размещения по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Под объекты размещения	Объект-аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в границах субъектов субъектов центра	Районы с развитой инфраструктурой	Районы с развивающейся инфраструктурой	Прочие населенные пункты
Областной центр	1,00	1,20	1,44	1,60	1,30
Населенные пункты в границах субъектов субъектов центра	0,80	1,00	1,12	1,20	1,08
Районы с развитой инфраструктурой	0,70	0,87	1,00	1,17	1,00
Районы с развивающейся инфраструктурой	0,60	0,74	0,85	1,00	1,15
Прочие населенные пункты	0,51	0,64	0,74	0,87	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

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

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Плановый период (по состоянию на 2021).

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Плановый период (по состоянию на 2021).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 19. Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индивидуальную застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,94
Зоны активной застройки	0,82	0,91
Индустриально-жилая зона	0,62	0,70
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74
Средний город, провинция	0,55	0,64
Под многоквартильную застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,90
Зоны активной застройки	0,71	0,75
Индустриально-жилая зона	0,58	0,67
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74
Средний город, провинция	0,54	0,62
Под жилая застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,90
Зоны активной застройки	0,72	0,70
Индустриально-жилая зона	0,74	0,71
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,76
Средний город, провинция	0,55	0,63

Матрица коэффициентов

Таблица 21. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Под индивидуальную застройку	Объект-аналог				
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны активной застройки	Индустриально-жилая зона	Многоквартирная жилая застройка
Центр города	1,00	1,14	1,21	1,20	1,20
Центры деловой активности	0,85	1,00	1,02	1,10	1,13
Зоны активной застройки	0,82	0,98	1,00	1,10	1,14
Индустриально-жилая зона	0,72	0,85	0,87	1,00	0,98
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,88	0,91	1,04	1,00
Средний город, провинция	0,73	0,85	0,87	1,01	0,96

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.

Таблица 32. Матрица. Отношение цен земельных участков вод. коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	Центр города	Объект аналога				
		Центры деловой активности	Зоны административной	Муниципальные объекты недвижимости	Многоквартирные здания	Остальные города
Центр города	1,00	0,14	1,31	1,40	1,30	0,58
Центры деловой активности	0,08	1,00	1,4	1,27	1,16	1,38
Зоны административной застройки	0,77	0,80	1,00	1,11	1,01	1,49
Муниципальные объекты недвижимости	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,68
Многоквартирные здания	0,76	0,87	0,88	1,00	1,00	1,48
Остальные города	0,84	0,73	0,84	0,93	0,88	1,00

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.

Таблица 33. Матрица. Отношение цен земельных участков вод. админ. застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	Центр города	Объект аналога				
		Центры деловой активности	Зоны административной застройки	Муниципальные объекты недвижимости	Многоквартирные здания	Остальные города
Центр города	1,00	1,14	1,30	1,35	1,20	0,80
Центры деловой активности	0,08	1,00	1,21	1,18	1,07	0,26
Зоны административной застройки	0,77	0,82	1,00	0,88	0,83	0,33
Муниципальные объекты недвижимости	0,71	0,85	1,00	1,00	0,95	0,15
Многоквартирные здания	0,78	0,88	1,00	1,00	1,00	0,21
Остальные города	0,85	0,74	0,90	0,87	0,83	1,00

Источник: 1. «Справочник оценка недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; 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 оценка недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

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

Таблица 31.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.

Матрица коэффициентов

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

Таблица 30

Площадь, кв.м.	Объект аналога										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,11	1,24	1,38	1,53	1,69	1,86	2,04	2,23	2,43	2,64
50-100	0,81	1,00	1,12	1,26	1,41	1,57	1,74	1,92	2,11	2,31	2,52
100-200	0,71	0,85	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78	1,95	2,13	2,31
200-300	0,61	0,71	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78	1,95	2,13
300-400	0,51	0,59	0,67	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78	1,95
400-500	0,41	0,47	0,54	0,67	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78
500-600	0,31	0,35	0,41	0,51	0,61	0,71	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45
600-700	0,21	0,24	0,28	0,35	0,41	0,47	0,54	0,61	0,71	0,81	1,00
700-800	0,11	0,12	0,14	0,17	0,21	0,24	0,28	0,35	0,41	0,47	0,54
800-900	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
900-1000	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01

Таблица 31

Площадь, кв.м.	Объект аналога										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,11	1,24	1,38	1,53	1,69	1,86	2,04	2,23	2,43	2,64
50-100	0,81	1,00	1,12	1,26	1,41	1,57	1,74	1,92	2,11	2,31	2,52
100-200	0,71	0,85	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78	1,95	2,13	2,31
200-300	0,61	0,71	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78	1,95	2,13
300-400	0,51	0,59	0,67	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78	1,95
400-500	0,41	0,47	0,54	0,67	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78
500-600	0,31	0,35	0,41	0,51	0,61	0,71	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45
600-700	0,21	0,24	0,28	0,35	0,41	0,47	0,54	0,61	0,71	0,81	1,00
700-800	0,11	0,12	0,14	0,17	0,21	0,24	0,28	0,35	0,41	0,47	0,54
800-900	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
900-1000	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.

Таблица 32

Площадь, кв.м.	Объект аналога										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,11	1,24	1,38	1,53	1,69	1,86	2,04	2,23	2,43	2,64
50-100	0,71	1,00	1,12	1,26	1,41	1,57	1,74	1,92	2,11	2,31	2,52
100-200	0,61	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78	1,95	2,13	2,31
200-300	0,51	0,71	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78	1,95	2,13
300-400	0,41	0,59	0,67	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78	1,95
400-500	0,31	0,47	0,54	0,67	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78
500-600	0,21	0,35	0,41	0,51	0,61	0,71	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45
600-700	0,11	0,24	0,28	0,35	0,41	0,47	0,54	0,61	0,71	0,81	1,00
700-800	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
800-900	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
900-1000	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01

Таблица 33

Площадь, кв.м.	Объект аналога										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,11	1,24	1,38	1,53	1,69	1,86	2,04	2,23	2,43	2,64
50-100	0,71	1,00	1,12	1,26	1,41	1,57	1,74	1,92	2,11	2,31	2,52
100-200	0,61	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78	1,95	2,13	2,31
200-300	0,51	0,71	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78	1,95	2,13
300-400	0,41	0,59	0,67	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78	1,95
400-500	0,31	0,47	0,54	0,67	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45	1,61	1,78
500-600	0,21	0,35	0,41	0,51	0,61	0,71	0,81	1,00	1,14	1,29	1,45
600-700	0,11	0,24	0,28	0,35	0,41	0,47	0,54	0,61	0,71	0,81	1,00
700-800	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
800-900	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
900-1000	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физика (продолжение таблицы 2021 г.)

Таблица 36

Земельные участки под общую застройку. Данные по г. Москва. Таблица с колонками: Площадь, кв. м; и строками: 0-10, 10-20, 20-30, 30-40, 40-50, 50-60, 60-70, 70-80, 80-90, 90-100, 100-120, 120-150, 150-170, 170-200.

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физика (продолжение таблицы 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г. Москва.

Таблица 34

Земельные участки. Данные по г. Москва и Московской области. Таблица с колонками: Площадь, кв. м; и строками: 0-50, 50-100, 100-200, 200-300, 300-400, 400-500, 500-600, 600-700, 700-800, 800-900, 900-1000.

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физика (продолжение таблицы 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн. человек.

Таблица 40

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек. Таблица с колонками: Площадь, кв. м; и строками: 0-50, 50-100, 100-200, 200-300, 300-400, 400-500, 500-600, 600-700, 700-800, 800-900, 900-1000.

Таблица 35

Земельные участки под общую застройку. Данные по г. Москва. Таблица с колонками: Площадь, кв. м; и строками: 0-50, 50-100, 100-200, 200-300, 300-400, 400-500, 500-600, 600-700, 700-800, 800-900, 900-1000.

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физика (продолжение таблицы 2021 г.)

Земельные участки под общую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек.

Таблица 41

Земельные участки под общую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек. Таблица с колонками: Площадь, кв. м; и строками: 0-50, 50-100, 100-200, 200-300, 300-400, 400-500, 500-600, 600-700, 700-800, 800-900, 900-1000.

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физика (продолжение таблицы 2021 г.)

Таблица 42

Земельные участки под общую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек. Таблица с колонками: Площадь, кв. м; и строками: 0-50, 50-100, 100-200, 200-300, 300-400, 400-500, 500-600, 600-700, 700-800, 800-900, 900-1000.

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физика (продолжение таблицы 2021 г.)

Таблица 44

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек. Таблица с колонками: Площадь, кв. м; и строками: 0-50, 50-100, 100-200, 200-300, 300-400, 400-500, 500-600, 600-700, 700-800, 800-900, 900-1000.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения менее 1 млн. человек.

Таблица 43

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек. Таблица с колонками: Площадь, кв. м; и строками: 0-50, 50-100, 100-200, 200-300, 300-400, 400-500, 500-600, 600-700, 700-800, 800-900, 900-1000.

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физика (продолжение таблицы 2021 г.)

Таблица 45

Земельные участки под общую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек. Таблица с колонками: Площадь, кв. м; и строками: 0-50, 50-100, 100-200, 200-300, 300-400, 400-500, 500-600, 600-700, 700-800, 800-900, 900-1000.

Таблица 46

Земельные участки под общую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек. Таблица с колонками: Площадь, кв. м; и строками: 0-10, 10-20, 20-30, 30-40, 40-50, 50-60, 60-70, 70-80, 80-90, 90-100, 100-120, 120-150, 150-170, 170-200.

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.

Наличие коммуникаций

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2. Полное издание по состоянию на 31.07.21 г.

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

Таблица 45

Коммуникация	Анализ									
	Отсутствует	Д	Г	В, К, Т, Кооп	Д, Г	В, К, Т, Г, Кооп	В, К, Т, Г, Кооп	Г, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп
Электричество	9%	-16%	17%	16%	30%	-27%	3%	-4%		
Газ	17%	8%	-7%	3%	-13%	-18%				
Г	25%	1%	8%	-2%	-15%	-7%	8%	3%		
В, К, Т, Кооп	28%	3%	7%	8%	15%	20%	-17%	30%		
Д, Г	30%	20%	10%	17%	0%	2%	2%	11%		
В, К, Т, Кооп	42%	22%	21%	18%	25%	6%	1%	17%		
Г, В, К, Т, Кооп	66%	22%	2%	28%	3%	7%	8%	-1%		
Г, В, К, Т, Кооп	11%	66%	8%	3%	20%	20%	7%	6%		

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2. Полное издание по состоянию на 31.07.21 г.

Таблица 76. Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Вид коммуникации	1. Показатель влияния застройку	2. Вид коммуникации застройку (абсолютно)	3. Среднее значение корректировки (ИКС)	4. Среднее значение корректировки (ИКС)	5. Показатель влияния застройку	6. Среднее значение корректировки (абсолютно)
Электричество	17,0%	30,0%	13,0%	17,0%	30,0%	30,0%
Газоснабжение	18,0%	18,0%	13,0%	14,8%	20,0%	17,0%
Среднее по 5 К.Т. Кооп	32,0%	30,0%	13,0%	11,2%	30,0%	30,0%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 33.

Таблица 33. Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2. Полное издание по состоянию на 31.07.21 г.

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки для размещения объектов		
Отделение удельной цены земельного участка под размещение застройки с учетом рельефа (заболоченность, склон и т.д.) в удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,76	0,74
Земельные участки для индивидуальной застройки		
Отделение удельной цены земельного участка под индивидуальную застройку с учетом рельефа (заболоченность, склон и т.д.) в удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,94	0,94
Земельные участки для жилой застройки		
Отделение удельной цены земельного участка под индивидуальную застройку с учетом рельефа (заболоченность, склон и т.д.) в удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,74	0,74
Земельные участки для объектов размещения		
Отделение удельной цены земельного участка под объекты размещения с учетом рельефа (заболоченность, склон и т.д.) в удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2. Полное издание по состоянию на 31.07.21 г.

Значения корректировочных коэффициентов в границы интервалов по категориям городов

Таблица 52

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,80	0,80
			1,00

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2. Полное издание по состоянию на 31.07.21 г.

Значения удельной цены земельных участков под жилищную застройку с учетом рельефа (заболоченность, склон и т.д.) в удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом

Таблица 54

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,82	0,82
2	Санкт-Петербург	0,83	0,73
3	Города с численностью более 1 млн. чел. кроме Москвы и Санкт-Петербурга	0,83	0,83
4	Города с численностью менее 1 млн. человек	0,83	0,73
			0,93

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Форма объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statirelt.ru (см. табл. 34).

Таблица 34.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,22	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,31	1,19

Подтверждение информации

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2022 года

История корректировок данных и стоимости земельных участков (поиск: 00/01/2022)

История корректировок данных и стоимости земельных участков (поиск: 00/01/2022)

История корректировок данных и стоимости земельных участков (поиск: 00/01/2022)

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижний граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,22	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,31	1,19

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить свой коэффициент.
 ** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.
 Источник. 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-go-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-qoda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

Категория участка	Среднее значение	Дискретный диапазон
асфальтированный подъездный путь		
Земельный участок под объекты размещения объектов недвижимости	0,30	0,05 - 0,57
Земельный участок под объекты размещения объектов недвижимости с подъездным путем без покрытия с удельной ценой земельного участка с асфальтированным подъездным путем		
Земельный участок под объекты размещения объектов недвижимости с асфальтированным подъездным путем		

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дискретный диапазон
Дискретные значения коэффициента изменения удельной цены земельного участка с асфальтированным подъездным путем		
Земельный участок под объекты размещения объектов недвижимости с асфальтированным подъездным путем без покрытия с удельной ценой земельного участка с асфальтированным подъездным путем	0,80	0,85 - 0,87
Земельный участок под объекты размещения объектов недвижимости с асфальтированным подъездным путем		
Земельный участок под объекты размещения объектов недвижимости с асфальтированным подъездным путем без покрытия с удельной ценой земельного участка с асфальтированным подъездным путем	0,87	0,80 - 0,81
Земельный участок под объекты размещения объектов недвижимости с асфальтированным подъездным путем		
Земельный участок под объекты размещения объектов недвижимости с асфальтированным подъездным путем без покрытия с удельной ценой земельного участка с асфальтированным подъездным путем	0,01	0,54 - 0,55

Справочник оценки недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.

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

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индивидуальную застройку		
Отношение удельной цены земельного участка под индивидуальную застройку с подводящими путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подводящими путями	0,99	0,81 - 0,92
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подводящими путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подводящими путями	0,91	0,82
Земельные участки под частную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под частную застройку с подводящими путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подводящими путями	0,94	0,88 - 1,00
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подводящими путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подводящими путями	0,99	0,81 - 0,92

Справочник оценки недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 128

Отношение удельной цены земельного участка под индивидуальную застройку с подводящими путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подводящими путями

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,95	0,81 - 0,90
2	Санкт-Петербург	0,99	0,86 - 0,93
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме: Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,89 - 0,97
4	города с населением менее 1 млн. чел.	0,90	0,76 - 0,88
5	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,87	0,80 - 0,97

Таблица 129

Отношение удельной цены земельного участка под частную застройку с подводящими путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подводящими путями

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,99	0,86 - 0,93
2	Санкт-Петербург	0,94	0,86 - 0,88
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме: Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86 - 0,94
4	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,86	0,81 - 0,90
5	города с населением менее 0,5 млн. человек	0,87	0,86 - 1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Вышеуказанные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год;
- на сайте <https://statrielt.ru>.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 36, 37.

Таблица 36.

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

Справочник оценки недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.

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

Таблица 113

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

Справочник оценки недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,24	1,16 - 1,31
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме: Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15 - 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14 - 1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16 - 1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15 - 1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14 - 1,28

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 130. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты застройки			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,23	1,30

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 133. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них - Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Различный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,28	н/д	1,52
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,13	1,29
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 300-500 тыс. чел. и уровнем доходов среднего	1,25	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,13	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	1,11	1,51

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 132. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них - Земельные участки под объекты застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Различный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,38	1,16	1,51
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,19	1,10	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 300-500 тыс. чел. и уровнем доходов среднего	1,28	1,14	1,27
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	1,06	1,20
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,27	1,13	1,50

Таблица 37.

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка – корректировки на 01.04.2022 года

Код участка: 50:08/003/2019/003/001/2019/001/001/001 (с уведомлением от 04.04.2021)

В году внесения данных земельных участков выделены участки, имеющие инфраструктуру или выходящие за пределы участка с повышенным уровнем качества, для каждого из них устанавливаются коэффициенты, позволяющие откорректировать стоимость участка от его рыночной стоимости.

Шкала расчета Коэффициента изменения удельной стоимости земельных участков:

Группа	Характеристика формы земельного участка	коэффициент формы	коэффициент рельефа	Средний коэффициент
1	Земельный участок с открытой формой, расположенный в границах, позволяющих использовать для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка, с учетом рельефа, позволяющего использовать участок для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка.			1,00
2	Земельный участок с открытой формой, расположенный в границах, позволяющих использовать для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка, с учетом рельефа, позволяющего использовать участок для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка. 1. Земельный участок с открытой формой, расположенный в границах, позволяющих использовать для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка. 2. Земельный участок с открытой формой, расположенный в границах, позволяющих использовать для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка. 3. Земельный участок с открытой формой, расположенный в границах, позволяющих использовать для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка. 4. Земельный участок с открытой формой, расположенный в границах, позволяющих использовать для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка. 5. Земельный участок с открытой формой, расположенный в границах, позволяющих использовать для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка. 6. Земельный участок с открытой формой, расположенный в границах, позволяющих использовать для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка.	0,70	0,90	0,85
3	Земельный участок с открытой формой, расположенный в границах, позволяющих использовать для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка, с учетом рельефа, позволяющего использовать участок для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка.	1,10	1,02	1,12
4	Земельный участок с открытой формой, расположенный в границах, позволяющих использовать для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка, с учетом рельефа, позволяющего использовать участок для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка.	1,60	1,31	1,45

Если действует один из факторов, то для учета фактора необходимо изменить коэффициент.

Для участков с открытой формой, с учетом рельефа, позволяющего использовать для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка, с учетом рельефа, позволяющего использовать участок для размещения объектов недвижимости, расположенных в границах участка.

Каждая группа имеет свой коэффициент, позволяющий откорректировать стоимость участка от его рыночной стоимости. При этом каждая группа имеет свой коэффициент, позволяющий откорректировать стоимость участка от его рыночной стоимости. При этом каждая группа имеет свой коэффициент, позволяющий откорректировать стоимость участка от его рыночной стоимости.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, нарушающим экологию местности. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

Справочник «Оценщик недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.» (состоянием на 2021).

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 134. 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 такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициента, усредненные по городам России, для категориального интервала:

Категориальный интервал	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты застройки 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 такого же земельного участка, расположенного на удалении от них.	0,70	0,73 - 0,76
Земельные участки под объекты рекреации Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.) к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них.	0,73	0,71 - 0,75

Справочник «Оценщик недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.» (состоянием на 2021).

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервала по категориям городов

Таблица 136. 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 такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Земельные участки под общую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,70	н/д - н/д
2	Санкт-Петербург	0,72	0,61 - 0,83
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,73	0,58 - 0,87
4	города с населением 500-999 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,73	н/д - н/д
5	города с населением 300-499 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,68	0,53 - 0,79
6	города с населением до 300 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,80	0,78 - 0,83
7	города с населением до 300 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,74	0,50 - 0,91

Справочник «Оценщик недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.» (состоянием на 2021).

Таблица 137. 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 такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Земельные участки под объекты рекреации:

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,70	н/д - н/д
2	Санкт-Петербург	0,69	0,67 - 0,73
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,67 - 0,80
4	города с населением 500-999 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,73	н/д - н/д
5	города с населением 300-499 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,75	н/д - н/д
6	города с населением до 300 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,88	н/д - н/д
7	города с населением до 300 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,74	0,62 - 0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

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

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statielt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение».

местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
 Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года

Источники: Федеральное агентство государственной статистики (ФАС.Н 2022);
 Министерство экономического развития Российской Федерации (информация о состоянии рынка недвижимости в регионах) и данные о благоустройстве и дорожной инфраструктуре для различных населенных пунктов, доступные в государственных базах данных и в открытом доступе. Проверочные значения по состоянию на дату проведения и дальнейшего использования земельных участков. «Обременения» участка по состоянию на дату проведения оценки, указанные в государственном кадастре недвижимости.

Итого данных: 514

№	Земельный участок по категориям земель, назначениям и видам использования (с учетом обременений)	Минимум	Максимум	Среднее значение
1	Не обремененный земельный участок, расположенный на территории в/д/зонах			1,00
2	Земельный участок, расположенный на территории в/д/зонах			1,00
3	Обремененный земельный участок, расположенный на территории в/д/зонах, с обременением в виде ипотеки, залога, ареста, в том числе в пользу третьих лиц	1,20	1,21	1,14
4	Обремененный земельный участок, расположенный на территории в/д/зонах, с обременением в виде ипотеки, залога, ареста, в том числе в пользу третьих лиц	1,21	1,30	1,08
5	Обремененный земельный участок, расположенный на территории в/д/зонах, с обременением в виде ипотеки, залога, ареста, в том числе в пользу третьих лиц	1,24	1,24	1,12
6	Обремененный земельный участок, расположенный на территории в/д/зонах, с обременением в виде ипотеки, залога, ареста, в том числе в пользу третьих лиц	1,20	1,30	1,17
7	Обремененный земельный участок, расположенный на территории в/д/зонах, с обременением в виде ипотеки, залога, ареста, в том числе в пользу третьих лиц	1,20	1,30	1,00
8	Обремененный земельный участок, расположенный на территории в/д/зонах, с обременением в виде ипотеки, залога, ареста, в том числе в пользу третьих лиц	1,20	1,34	1,00

Для достоверности данных по каждому из объектов недвижимости, стороны сделки должны предоставить документы, подтверждающие наличие и отсутствие обременений и наличие прав собственности на земельный участок, расположенный на территории в/д/зонах.

Справочник «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты» (издание 2022 года) (по состоянию на 30.03.2022).

Справочник «Земельные участки. Часть 2. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты» (издание 2022 года) (по состоянию на 30.03.2022).

10.7. Элементы среза цен – охрана территории

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия охраны территории на рыночную стоимость.

Значения корректировок, усредненные по городам. Увеличи, и границы доверительных интервалов

Таблица 119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилищную застройку		
Относительная удельная стоимость земельных участков под жилищную застройку на территории в/д/зонах	0,85	0,84 - 1,25
Земельные участки под коммерческую застройку		
Относительная удельная стоимость земельных участков под коммерческую застройку на территории в/д/зонах	0,85	0,81 - 1,50
Земельные участки под другую застройку		
Относительная удельная стоимость земельных участков под другую застройку на территории в/д/зонах	0,84	0,81 - 1,27
Земельные участки под объекты размещения		
Относительная удельная стоимость земельных участков под объекты размещения на территории в/д/зонах	0,81	0,81 - 1,25

Значения корректирующих коэффициентов и границы доверительных интервалов по категориям городов

Таблица 121

Относительная удельная стоимость земельных участков под жилищную застройку на территории в/д/зонах в зависимости от категории города

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,84 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 - 0,94
3	города с населением более 1 млн чел. (франт. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 - 0,98
4	города с населением менее 1 млн человек	-	-

Таблица 122

Относительная удельная стоимость земельных участков под другую застройку на территории в/д/зонах в зависимости от категории города

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,74 - 0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77 - 0,86
3	города с населением более 1 млн чел. (франт. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-
4	города с населением менее 1 млн человек	0,81	0,78 - 0,80

Источники: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statiert.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2759-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

Динамика рынка земельных участков Московской области представлена в разд. 3.2. настоящего Отчета.

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 5 месяцев.

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

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса.

8. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта оценки.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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

Правомочность

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

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

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

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

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

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 40.

Таблица 40.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 41.

Таблица 41.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1..n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1..n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

Введение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Наличие долгосрочного договора аренды земельного участка позволяет рассматривать только один вариант использования этого земельного участка – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объекта (земельного участка) по рыночной стоимости (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

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

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

1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.

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

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а **при аренде недвижимого имущества за три месяца**. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Таким образом, в настоящем отчете срок аренды оцениваемых земельных участков определен в размере 3 месяца или 0,25 года, так как это **гарантированный** срок аренды, в течении которого Арендатор может пользоваться арендуемым объектом недвижимости.

[Анализ способности объекта \(объектов\) оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.](#)

Способность оцениваемых земельных участков приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующим Договором долгосрочной аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта (объектов) оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величины и временной структуры доходов от использования земельных участков;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от использования земельных участков.

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков, а именно: Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков, указанных в Договоре, определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год, увеличенная на 20 % (Двадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

$$H * K * k / 12 * 1,2, \text{ в том числе НДС } 20\%,$$

где:

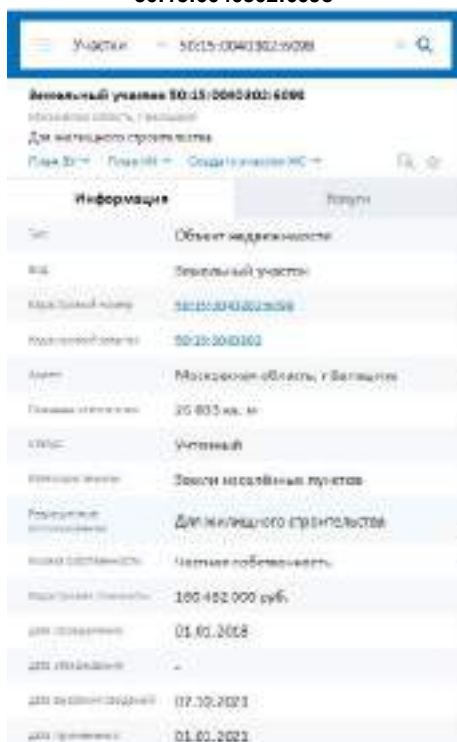
H – налоговая ставка;

K – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка;

k – повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.

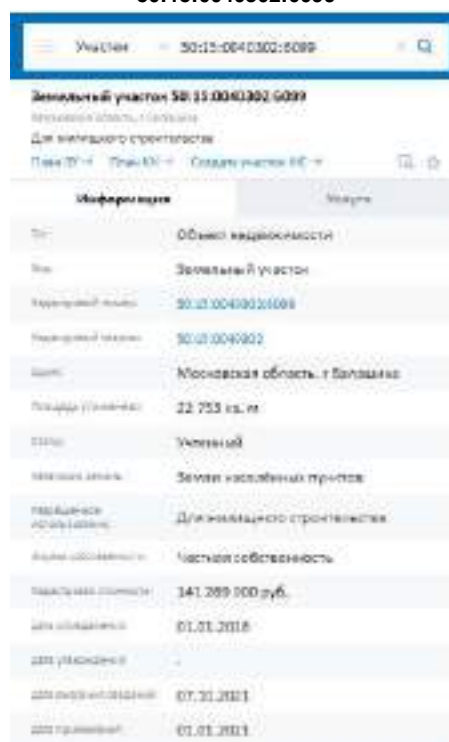
По состоянию на дату оценки Объекты оценки имели следующие кадастровые стоимости:

50:15:0040302:6098



Информация	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302:6098
Подлежит ли кадастровому учету	50:15:0040302
Субъект	Московская область, г. Балашиха
Площадь участка	25 803 кв. м
Класс	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	Для жилищного строительства
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	100 452 000 руб.
Дата зачисления	01.01.2018
Дата ликвидации	-
Дата государственной регистрации	07.01.2018
Дата прекращения	01.01.2021

50:15:0040302:6099



Информация	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040302:6099
Подлежит ли кадастровому учету	50:15:0040302
Субъект	Московская область, г. Балашиха
Площадь участка	22 753 кв. м
Класс	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	Для жилищного строительства
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	141 289 000 руб.
Дата зачисления	01.01.2018
Дата ликвидации	-
Дата государственной регистрации	07.01.2018
Дата прекращения	01.01.2021

50:15:0040302:6110

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6110	
Кадастровый статус:	50:15:0040302	
Адрес:	Московская область, г. Балашиха	
Площадь участка:	34 134 кв. м	
Статус:	Участок	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Назначение использования:	Для жилищного строительства	
Вид собственности:	Частная собственность	
Кадастровая стоимость:	211 539 000 руб.	
Дата зачисления:	01.01.2018	
Дата утверждения:	-	
Дата внесения сведений:	07.10.2021	
Дата окончания:	01.01.2021	

50:15:0040302:6109

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6109	
Кадастровый статус:	50:15:0040302	
Адрес:	Московская область, г. Балашиха	
Площадь участка:	6 363 кв. м	
Статус:	Участок	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Назначение использования:	Для жилищного строительства	
Вид собственности:	Частная собственность	
Кадастровая стоимость:	41 902 000 руб.	
Дата зачисления:	01.01.2018	
Дата утверждения:	-	
Дата внесения сведений:	07.10.2021	
Дата окончания:	01.01.2021	

50:15:0040302:6111

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6111	
Кадастровый статус:	50:15:0040302	
Адрес:	Московская область, г. Балашиха	
Площадь участка:	41 702 кв. м	
Статус:	Участок	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Назначение использования:	Для жилищного строительства	
Вид собственности:	Частная собственность	
Кадастровая стоимость:	352 422 000 руб.	
Дата зачисления:	01.01.2018	
Дата утверждения:	-	
Дата внесения сведений:	07.10.2021	
Дата окончания:	01.01.2021	

50:15:0040302:6107

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6107	
Кадастровый статус:	50:15:0040302	
Адрес:	Московская область, г. Балашиха	
Площадь участка:	5 005 кв. м	
Статус:	Участок	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Назначение использования:	Для жилищного строительства	
Вид собственности:	Частная собственность	
Кадастровая стоимость:	33 422 000 руб.	
Дата зачисления:	01.01.2018	
Дата утверждения:	-	
Дата внесения сведений:	07.10.2021	
Дата окончания:	01.01.2021	

50:15:0040302:6106

Информация		Услуга
Объект недвижимости	Земельный участок	
Кадастровый номер	50:15:0040302:6106	
Кадастровый номер участка	50:15:0040302	
Адрес	Московская область, г. Балашиха	
Площадь участка	7 062 кв. м	
Согласие	Учтенный	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Назначение земельного участка	Для жилищного строительства	
Формы собственности	Частная собственность	
Нормативная стоимость	46 961 000 руб.	
Дата окончания	01.01.2018	
Дата утверждения	-	
Дата введения в действие	07.30.2011	
Дата прекращения	01.01.2011	

50:15:0040302:6104

Информация		Услуга
Объект недвижимости	Земельный участок	
Кадастровый номер	50:15:0040302:6104	
Кадастровый номер участка	50:15:0040302	
Адрес	Московская область, г. Балашиха	
Площадь участка	1 530 кв. м	
Согласие	Учтенный	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Назначение земельного участка	Для жилищного строительства	
Формы собственности	Частная собственность	
Нормативная стоимость	10 838 625,72 руб.	
Дата окончания	01.01.2018	
Дата утверждения	-	
Дата введения в действие	15.01.2019	
Дата прекращения	01.01.2019	

50:15:0040302:6102

Информация		Услуга
Объект недвижимости	Земельный участок	
Кадастровый номер	50:15:0040302:6102	
Кадастровый номер участка	50:15:0040302	
Адрес	Московская область, г. Балашиха	
Площадь участка	27 481 кв. м	
Согласие	Учтенный	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Назначение земельного участка	Для жилищного строительства	
Формы собственности	Частная собственность	
Нормативная стоимость	227 487 000 руб.	
Дата окончания	01.01.2018	
Дата утверждения	-	
Дата введения в действие	07.30.2021	
Дата прекращения	01.01.2021	

Источник: 1. <https://pkk.rosreestr.ru>.

По состоянию на дату оценки повышающий коэффициент «К» равен 1, в соответствии с Письмом Министерства финансов Российской Федерации от 26 ноября 2018 г. N 03-05-05-02/85142.

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый №	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Повышающий коэффициент	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:0040302:6098	0,3	160 462 000,00	1	40 115,50
2	50:15:0040302:6099	0,3	141 269 000,00	1	35 317,25
3	50:15:0040302:6110	0,3	211 539 000,00	1	52 884,75
4	50:15:0040302:6111	0,3	252 422 000,00	1	63 105,50
5	50:15:0040302:6109	0,3	41 962 000,00	1	10 490,50
6	50:15:0040302:6107	0,3	33 422 000,00	1	8 355,50
7	50:15:0040302:6106	0,3	46 961 000,00	1	11 740,25
8	50:15:0040302:6104	0,3	10 836 625,72	1	2 709,16
9	50:15:0040302:6102	0,3	227 487 000,00	1	56 871,75

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

В настоящем Отчете в качестве операционных расходов, которые несет собственник объекта (объектов) оценки, рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком оценки, размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{налог}} = \frac{0,3\% * C_{\text{кад.}} * 1}{12},$$

где:

0,3% - ставка годового земельного налога;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значение данного показателя определялось на основе данных, представленных на публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>);

1 - повышающий коэффициент, определяемый согласно Письму Министерства финансов Российской Федерации от 26 ноября 2018 г. N 03-05-05-02/85142;

12 - количество месяцев в году.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый №	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Повышающий коэффициент	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.
1	50:15:0040302:6098	0,3	160 462 000,00	1	40 115,50
2	50:15:0040302:6099	0,3	141 269 000,00	1	35 317,25
3	50:15:0040302:6110	0,3	211 539 000,00	1	52 884,75
4	50:15:0040302:6111	0,3	252 422 000,00	1	63 105,50
5	50:15:0040302:6109	0,3	41 962 000,00	1	10 490,50
6	50:15:0040302:6107	0,3	33 422 000,00	1	8 355,50
7	50:15:0040302:6106	0,3	46 961 000,00	1	11 740,25
8	50:15:0040302:6104	0,3	10 836 625,72	1	2 709,16
9	50:15:0040302:6102	0,3	227 487 000,00	1	56 871,75

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами (ежемесячной арендной ставки) и ежемесячными операционными расходами.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый №	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:0040302:6098	40 115,50	40 115,50	0
2	50:15:0040302:6099	35 317,25	35 317,25	0
3	50:15:0040302:6110	52 884,75	52 884,75	0
4	50:15:0040302:6111	63 105,50	63 105,50	0
5	50:15:0040302:6109	10 490,50	10 490,50	0
6	50:15:0040302:6107	8 355,50	8 355,50	0
7	50:15:0040302:6106	11 740,25	11 740,25	0
8	50:15:0040302:6104	2 709,16	2 709,16	0
9	50:15:0040302:6102	56 871,75	56 871,75	0

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохранит способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельных участков по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков представлен ниже.

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемого земельного участка без учета обременений.

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

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

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

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

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

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

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 15 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 14 настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

$S_{зв}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД.

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

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

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

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая зона в пределах региона, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

Такая характеристика местоположения, как типовая зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась. Данная характеристика также учтена в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

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

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

Формирование модели ценообразования

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

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

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам

предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в мае 2022 г.	4-6% (5%)	5-9% (7%)	5-7% (6%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	7-9% (8%)	9-12% (10,5%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в мае 2022 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-9% (8,5%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	8-11% (9,5%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации



1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Наименование субъекта	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Перевал	3-3 (3,3)	4-7 (5,3)	4-4 (3)	6-8 (7)	3-6 (4,3)	6-8 (7)	3-3 (3,3)	1-10 (6,3)	7-10 (8,3)
Псковская обл.	3-4 (3)	3-6 (3,5)	3-3 (3)	4-6 (5,5)	3-3 (3)	6-8 (7)	4-6 (5)	1-10 (6)	9-11 (10)
Приморье	3-4 (3)	4-6 (3,5)	3-4 (3,5)	6-6 (7,5)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	1-10 (6)	9-11 (10)
Москва	3-4 (3,5)	3-7 (4)	3-3 (3,5)	6-8 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	1-11 (6,5)	8-12 (10)
Новосибирск	3-3 (3)	4-7 (5)	4-4 (3)	3-9 (7)	4-6 (5)	7-10 (8)	4-6 (5)	1-10 (6)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	4-4 (3)	8-10 (9,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	3-7 (5)	1-11 (6)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	8-10 (9)	4-3 (5)	1-12 (6)	8-11 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2022 г.	3,3	5,4	4,4	7,7	4,8	8,1	5,7	9,4	9,7
Средние города									
Владивосток	3-4 (3)	5-9 (7)	3-3 (3)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7,5)	3-6 (5)	1-10 (6)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3)	5-8 (6,5)	4-3 (3,5)	8-10 (9,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-3 (3,5)	1-12 (6,5)	9-11 (10)
Самарканд	3-5 (3)	7-10 (8,5)	-	6-9 (7,5)	-	7-10 (8,5)	-	1-11 (6)	10-12 (11)
Ставрополь	3-4 (3)	5-8 (6,5)	4-3 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7,5)	3-6 (4,5)	1-11 (6)	8-11 (9,5)
Ташкент	3-4 (3)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	3-7 (5)	1-11 (6)	10-12 (11)
Тверь	3-3 (3)	4-6 (5)	4-4 (3)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	3-6 (4)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в мае 2022 г.	3,7	6,4	4,4	8,1	4,8	8,4	5,8	10,8	10,4
Небольшые города и поселковые пункты									
Московская область в мае 2022 г.	4-6 (5)	5-9 (7)	5-7 (6)	8-10 (9,5)	5-6 (7)	8-11 (10)	5-6 (8)	1-12 (10,5)	9-12 (10,5)

Примечание: В скобках указаны средние значения.
По данным исследовательского центра РЦИ «Индикаторы рынка недвижимости» (ИРНИ) в мае 2022 г. в Московской области – в жилом и коммерческом.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 10,5%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Иные характеристики
Объект 1	2 754 000 000	-10,5	2 464 830 000	26	2 040 000	рядом река	нет
Объект 2	1 100 000 000	-10,5	984 500 000	19	361 000	нет	нет
Объект 3	750 000 000	-10,5	671 250 000	6	175 000	нет	нет
Объект 4	1 007 526 000	-10,5	901 735 770	36	1 012 000	нет	нет
Объект 5	1 080 000 000	-10,5	966 600 000	9	730 687	нет	территория частично обременена газопроводом и ЛЭП
Объект 6	480 000 000	-10,5	429 600 000	23	780 000	нет	нет
Объект 7	250 000 000	-10,5	223 750 000	14	50 000	нет	нет
Объект 8	350 000 000	-10,5	313 250 000	14	67 590	нет	нет
Объект 9	1 445 000 000	-10,5	1 293 275 000	14	289 002	нет	нет
Объект 10	115 000 000	-10,5	102 925 000	9	23 000	нет	нет
Объект 11	280 000 000	-10,5	250 600 000	6,5	50 000	нет	нет
Объект 12	350 000 000	-10,5	313 250 000	13	104 760	рядом река	нет
Объект 13	140 000 000	-10,5	125 300 000	7	23 156	нет	нет
Объект 14	161 831 000	-10,5	144 838 745	11	53 582	нет	нет
Объект 15	103 000 000	-10,5	92 185 000	19	37 000	нет	нет
Объект 16	550 000 000	-10,5	492 250 000	8	62 502	нет	нет
Объект 17	850 000 000	-10,5	760 750 000	20	488 621	нет	нет
Объект 18	40 000 000	-10,5	35 800 000	40	23 400	нет	нет
Объект 19	505 750 000	-10,5	452 646 250	13	101 150	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Вторым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие других характеристик, в части наличия факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек). Это связано с тем, что, часть объектов-аналогов имеют указанный фактор в отличие от оцениваемых объектов, которые указанного фактора не имеют.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов, определена на основе данных, представленных на сайте <https://statrielt.ru>.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2022 года

Группа	Характеристики объекта и рельефа участка	наличие Дорога	наличие Рельеф	Средняя стоимость
1	Земельный участок с наличием фактора близости к объектам недвижимости, расположенным в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации, в том числе для государственных нужд Российской Федерации, в том числе для государственных нужд Российской Федерации, в том числе для государственных нужд Российской Федерации.			1,00
2	Земельный участок с наличием фактора близости к объектам недвижимости, расположенным в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации, в том числе для государственных нужд Российской Федерации, в том числе для государственных нужд Российской Федерации, в том числе для государственных нужд Российской Федерации.	0,70	0,90	0,65
3	Земельный участок с наличием фактора близости к объектам недвижимости, расположенным в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации, в том числе для государственных нужд Российской Федерации, в том числе для государственных нужд Российской Федерации, в том числе для государственных нужд Российской Федерации.	1,03	1,02	1,18
4	Земельный участок с наличием фактора близости к объектам недвижимости, расположенным в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации, в том числе для государственных нужд Российской Федерации, в том числе для государственных нужд Российской Федерации, в том числе для государственных нужд Российской Федерации.	1,03	1,31	1,19

Если действует один или несколько факторов, тогда значение фактора на объектах аналогов при расчете по формуле

$$P = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\%$$

где:

- $K_{ОЦ}$ - значение коэффициента наличия улучшения для объекта оценки;
- $K_{ОА}$ - значение коэффициента наличия улучшения для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор отсутствует, составит:

$$P = \left(\frac{1}{1} - 1 \right) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор есть, составит:

$$P = \left(\frac{1}{1,19} - 1 \right) * 100\% = -16\%$$

Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoqo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>.

Формула для расчета значения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), имеет следующий вид:

$$P = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\%$$

где:

$K_{ОЦ}$ - значение коэффициента наличия улучшения для объекта оценки;

$K_{ОА}$ - значение коэффициента наличия улучшения для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор отсутствует, составит:

$$P = \left(\frac{1}{1} - 1 \right) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор есть, составит:

$$P = \left(\frac{1}{1,19} - 1 \right) * 100\% = -16\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Иные характеристики
Объект 1	2 464 830 000	-16	2 070 457 200	26	2 040 000	нет
Объект 2	984 500 000	0	984 500 000	19	361 000	нет
Объект 3	671 250 000	0	671 250 000	6	175 000	нет

Формула для расчета значения данной поправки имеет следующий вид:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - значение коэффициента наличия «ухудшающего» фактора для объекта оценки;

$K_{ОА}$ - верхняя граница (т.к. данное обременение не является существенным) значения коэффициента наличия «ухудшающего» фактора для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для объекта-аналога №5, который имеет недостатки (ограничения) по его использованию, составит:

$$П = \left(\frac{1}{0,96} - 1 \right) * 100\% = 4\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на примыкание к шоссе

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Поправка на иные характеристики, %	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	2 070 457 200	0	2 070 457 200	1 015	26	2 040 000
Объект 2	984 500 000	0	984 500 000	2 727	19	361 000
Объект 3	671 250 000	0	671 250 000	3 836	6	175 000
Объект 4	901 735 770	0	901 735 770	891	36	1 012 000
Объект 5	966 600 000	4	1 005 264 000	1 376	9	730 687
Объект 6	429 600 000	0	429 600 000	551	23	780 000
Объект 7	223 750 000	0	223 750 000	4 475	14	50 000
Объект 8	313 250 000	0	313 250 000	4 635	14	67 590
Объект 9	1 293 275 000	0	1 293 275 000	4 475	14	289 002
Объект 10	102 925 000	0	102 925 000	4 475	9	23 000
Объект 11	250 600 000	0	250 600 000	5 012	6,5	50 000
Объект 12	263 130 000	0	263 130 000	2 512	13	104 760
Объект 13	125 300 000	0	125 300 000	5 411	7	23 156
Объект 14	144 838 745	0	144 838 745	2 703	11	53 582
Объект 15	92 185 000	0	92 185 000	2 491	19	37 000
Объект 16	492 250 000	0	492 250 000	7 876	8	62 502
Объект 17	760 750 000	0	760 750 000	1 557	20	488 621
Объект 18	35 800 000	0	35 800 000	1 530	40	23 400
Объект 19	452 646 250	0	452 646 250	4 475	13	101 150

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния⁴ основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 51.

⁴ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

Значение коэффициента корреляции:
от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

Таблица 51.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,67
Площадь	-0,6

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что основными характеристиками, влияющими на цену продажи рассматриваемых объектов, являются:

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,67);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,6).

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

- удаление от МКАД (характеристика местоположения),
- площадь (физическая характеристика),

оказывают заметное влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа, и используются при дальнейших расчетах.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 52.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов, показатели площади объектов-аналогов были представлены в логарифмическом масштабе.

Таблица 52.

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

Объект-аналог	Характеристика объекта			
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 1	26	2 040 000	14,5285	1 015
Объект 2	19	361 000	12,7966	2 727
Объект 3	6	175 000	12,0725	3 836
Объект 4	36	1 012 000	13,8274	891
Объект 5	9	730 687	13,5017	1 376
Объект 6	23	780 000	13,5670	551
Объект 7	14	50 000	10,8198	4 475
Объект 8	14	67 590	11,1212	4 635
Объект 9	14	289 002	12,5742	4 475
Объект 10	9	23 000	10,0432	4 475
Объект 11	6,5	50 000	10,8198	5 012
Объект 12	13	104 760	11,5594	2 512
Объект 13	7	23 156	10,0500	5 411
Объект 14	11	53 582	10,8890	2 703
Объект 15	19	37 000	10,5187	2 491
Объект 16	8	62 502	11,0430	7 876
Объект 17	20	488 621	13,0993	1 557
Объект 18	40	23 400	10,0605	1 530
Объект 19	13	101 150	11,5244	4 475

Источник: 1. Анализ Оценщика.

На основе представленного выше массива данных была сформирована модель с учетом всех ценообразующих факторов.

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

- удаление объекта от МКАД;
- логарифм площади объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 9.

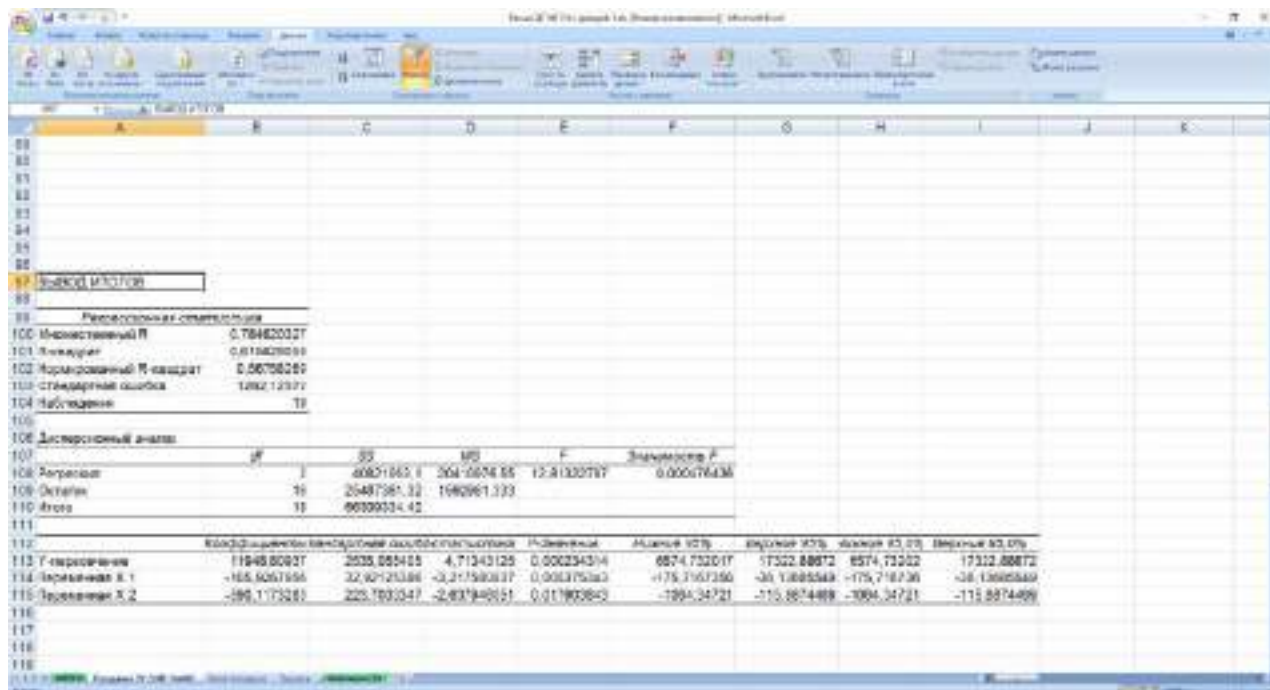


Рис. 9. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет заметный коэффициент детерминации (0,61). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = 11948,80937 - 105,9267955 * R - 590,1173283 * \ln(S_{об.}),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

R - удаление объекта от МКАД - 7 км, что соответствует фактическим данным;

$S_{об.}$ - общая площадь объекта – в соответствии с данными, представленными в Выписках из ЕГРН об объектах недвижимости.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Логарифм площади, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0040302:6098	7	26 003 +/- 56	26 003,0	10,16596719	5 208
2	50:15:0040302:6099	7	22 753 +/- 53	22 753,0	10,03245228	5 287
3	50:15:0040302:6110	7	34 734 +/- 65	34 734,0	10,45547431	5 037
4	50:15:0040302:6111	7	41 793 +/- 72	41 793,0	10,64048414	4 928
5	50:15:0040302:6109	7	6 363 +/- 28	6 363,0	8,758255243	6 039
6	50:15:0040302:6107	7	5 009 +/- 25	5 009,0	8,518991573	6 180
7	50:15:0040302:6106	7	7 162 +/- 30	7 162,0	8,876544551	5 969
8	50:15:0040302:6104	7	1 516 +/- 14	1 516,0	7,323830566	6 885
9	50:15:0040302:6102	7	37 481 +/- 318	37 481,0	10,53158942	4 992

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость объекта (объектов) оценки, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета стоимости каждого из оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003 +/- 56	5 208	135 424 000
2	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	5 287	120 295 000
3	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	5 037	174 955 000
4	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	4 928	205 956 000
5	50:15:0040302:6109	6 363 +/- 28	6 039	38 426 000
6	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	6 180	30 956 000
7	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	5 969	42 750 000
8	50:15:0040302:6104	1 516 +/- 14	6 885	10 438 000
9	50:15:0040302:6102	37 481 +/- 318	4 992	187 105 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{\text{капит}} = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед}}$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед}}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2021 г. – 2022 г. (период с 01.07.2021 по 30.06.2022 г. – за последний год относительно месяца оценки, на основе последней официально опубликованной информации), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	9,14
0,5	6	8,99
0,75	9	8,9
1	12	8,86
2	24	8,81
3	36	8,79
5	60	8,76
7	84	8,74
10	120	8,72
15	180	8,72
20	240	8,74
30	360	8,76

Источник: 1. <http://www.cbr.ru> 2. Расчеты Оценщика.

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка.

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 0,25 до 0,5 года (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков).

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

$$R_{ГКО-ФЗ} = -0,6 * T + 9,29 ,$$

где:

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

Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя составит (оставшийся срок аренды 0,25 года), округленно:

$$R_{ГКО-ФЗ} = -0,6 * 0,33 + 9,29 = 9,14\%$$

Значение полученной процентной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития:

- «Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_scenarnyh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html);
- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» (ссылка на источник информации - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_period_do_2036_goda.html).

Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^n (I_{cp.zod})^{1/n} ,$$

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

$I_{ср.год}$ - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 56.

Таблица 56.

**Данные по перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период
на основании инфляции потребительских цен**

№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
1	2022	117,5	1,175
2	2023	106,1	1,061
3	2024	104,0	1,04
4	2025	104,0	1,04
5	2026	104,0	1,04
6	2027	104,0	1,04
7	2028	104,0	1,04
8	2029	104,0	1,04
9	2030	104,0	1,04
Среднее значение выборки			1,057

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Рассчитанное значение среднегодовой инфляции в РФ за период 2022-2030 г.г. составляет 5,7%.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

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

где:

$K_{скор.}$ - скорректированное значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям (безрисковой ставки);

K - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемых земельных участков составит:

$$K_{скор.} = \frac{1 + 9,14/100}{1 + 5,7/100} - 1 = 0,0325, \text{ что соответствует } 3,25\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 3,25%.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие близости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 57.

Таблица 57.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный								1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	1	2	0	0	1	0	1	0	0
Взвешенный итог		9	2	6	0	0	6	0	8	0	0
Сумма							31				
Количество факторов							14				
Средневзвешенное значение балла							2,21				
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)							2,21				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

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

Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв} = \frac{R * n}{12},$$

где:

$r_{ликв}$ – премия за низкую ликвидность, %;

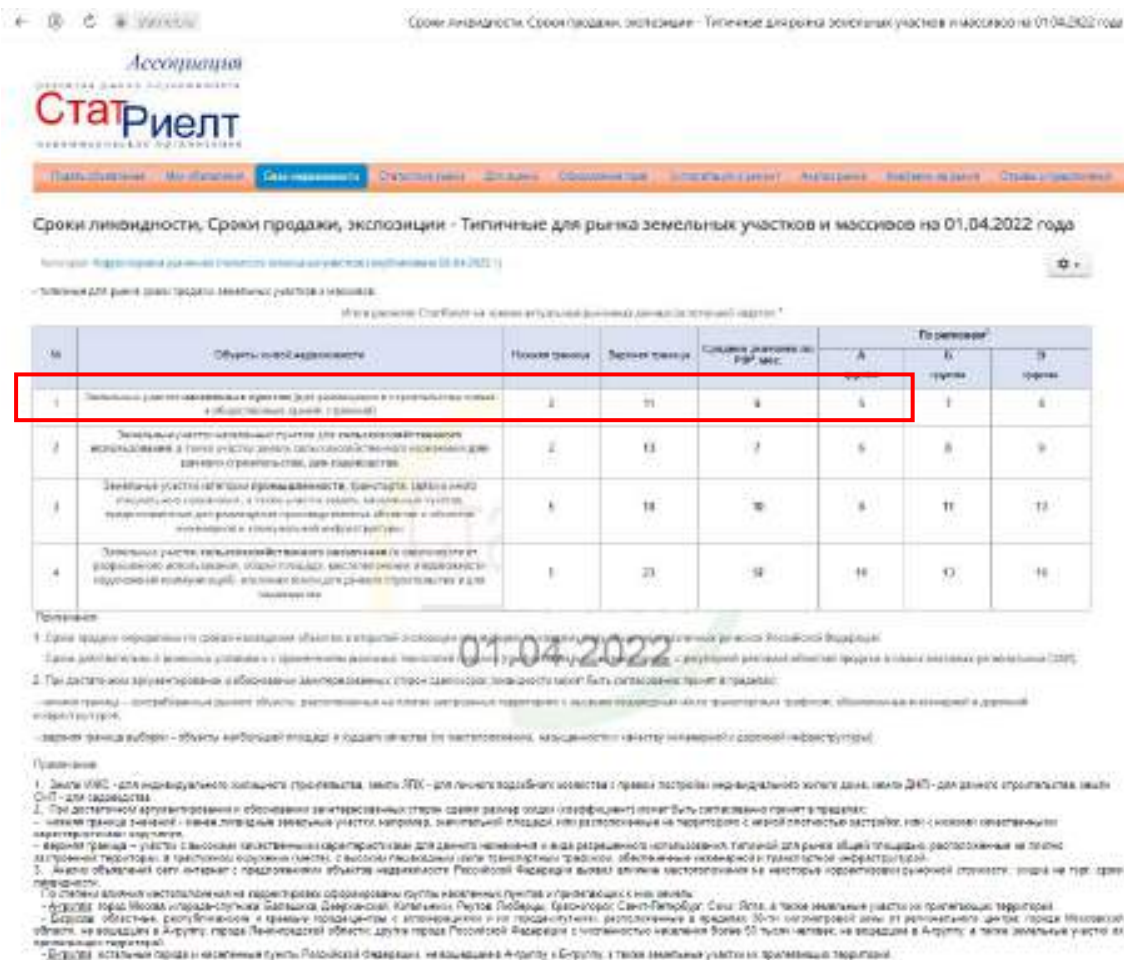
R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» составляет в среднем 5 мес. для населенных пунктов группы А (Москвы и городов-спутников):

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены на рис. 10.



Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>

Рис. 10. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции на рынке земельных участков под размещение многоквартирных жилых домов (жилищное строительство) в Московской области по итогам II полугодия 2021 г. представлены на рис. 11.



Рис. 11. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под размещение многоквартирных жилых домов (жилищное строительство) в Московской области по итогам II полугодия 2021 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет от 5 до 7 мес. (среднее значение 6 мес.)

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объектов равного 6 мес., для оцениваемых земельных участков, составит:

$$r_{ликв.} = \frac{3,25\% * 6}{12} = 1,63\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{ликв.} = \left(\frac{r_{ликв.} / 100}{1 - r_{ликв.} / 100} \right) * 100,$$

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, составит

$$П_{ликв.} = \left(\frac{1,63 / 100}{1 - 1,63 / 100} \right) * 100 = 1,66\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом размере (площади) объекта, коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5%.

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды, что ведет к уменьшению (потери) дохода от сдачи объектов в аренду. Значение данного риска определялось экспертно. Результаты определения премии за инвестиционный менеджмент для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета премии за инвестиционный менеджмент

Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Значение премии за инвестиционный менеджмент, %
50:15:0040302:6098	26 003,0	1,5
50:15:0040302:6099	22 753,0	1,5
50:15:0040302:6110	34 734,0	1,5
50:15:0040302:6111	41 793,0	1,5
50:15:0040302:6109	6 363,0	1,5
50:15:0040302:6107	5 009,0	1,5
50:15:0040302:6106	7 162,0	1,5
50:15:0040302:6104	1 516,0	1,5
50:15:0040302:6102	37 481,0	1,5

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Кадастровый номер объекта	Безрисковая ставка, %	Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости, %	Премия за низкую ликвидность, %	Премия за инвестиционный менеджмент, %	Годовая ставка дисконтирования, %	Ежемесячная ставка дисконтирования, %
50:15:0040302:6098	3,25	2,210	1,66	1,5	8,6	0,6899
50:15:0040302:6099	3,25	2,210	1,66	1,5	8,6	0,6899
50:15:0040302:6110	3,25	2,210	1,66	1,5	8,6	0,6899
50:15:0040302:6111	3,25	2,210	1,66	1,5	8,6	0,6899
50:15:0040302:6109	3,25	2,210	1,66	1,5	8,6	0,6899
50:15:0040302:6107	3,25	2,210	1,66	1,5	8,6	0,6899

Кадастровый номер объекта	Безрисковая ставка, %	Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости, %	Премия за низкую ликвидность, %	Премия за инвестиционный менеджмент, %	Годовая ставка дисконтирования, %	Ежемесячная ставка дисконтирования, %
50:15:0040302:6106	3,25	2,210	1,66	1,5	8,6	0,6899
50:15:0040302:6104	3,25	2,210	1,66	1,5	8,6	0,6899
50:15:0040302:6102	3,25	2,210	1,66	1,5	8,6	0,6899

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее базовая расчетная зависимость для расчета стоимости объекта (объектов) оценки имеет следующий вид:

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

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1..n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$ может быть

представлена зависимостью вида $\frac{1 - (1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3Y} = (A - OP) * \frac{1 - (1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3Y}}{(1+r)^T},$$

где:

A - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3Y} - стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договоров аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1+r)^T},$$

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельных участков, мес.

Результаты расчета значения дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды, представлено в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета значения дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды

Кадастровый номер объекта	Ежемесячная ставка дисконтирования, %	Оставшийся срок аренды земельных участков, месс.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды
50:15:0040302:6098	0,6899	3	0,9796
50:15:0040302:6099	0,6899	3	0,9796
50:15:0040302:6110	0,6899	3	0,9796
50:15:0040302:6111	0,6899	3	0,9796
50:15:0040302:6109	0,6899	3	0,9796
50:15:0040302:6107	0,6899	3	0,9796
50:15:0040302:6106	0,6899	3	0,9796
50:15:0040302:6104	0,6899	3	0,9796
50:15:0040302:6102	0,6899	3	0,9796

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Результаты расчета значение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода

Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:15:0040302:6098	135 424 000	0	3	0,6899%	0	0,9796	132 661 350	132 661 350	132 700 000
50:15:0040302:6099	120 295 000	0	3	0,6899%	0	0,9796	117 840 982	117 840 982	117 800 000
50:15:0040302:6110	174 955 000	0	3	0,6899%	0	0,9796	171 385 918	171 385 918	171 400 000
50:15:0040302:6111	205 956 000	0	3	0,6899%	0	0,9796	201 754 498	201 754 498	201 800 000
50:15:0040302:6109	38 426 000	0	3	0,6899%	0	0,9796	37 642 110	37 642 110	37 600 000
50:15:0040302:6107	30 956 000	0	3	0,6899%	0	0,9796	30 324 498	30 324 498	30 300 000
50:15:0040302:6106	42 750 000	0	3	0,6899%	0	0,9796	41 877 900	41 877 900	41 900 000
50:15:0040302:6104	10 438 000	0	3	0,6899%	0	0,9796	10 225 065	10 225 065	10 200 000
50:15:0040302:6102	187 105 000	0	3	0,6899%	0	0,9796	183 288 058	183 288 058	183 300 000
Итого									927 000 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

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

927 000 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003 +/- 56	132 700 000
2	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	117 800 000
3	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	171 400 000
4	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	201 800 000
5	50:15:0040302:6109	6 363 +/- 28	37 600 000
6	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	30 300 000
7	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	41 900 000
8	50:15:0040302:6104	1 516 +/- 14	10 200 000
9	50:15:0040302:6102	37 481 +/- 318	183 300 000

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:

927 000 000
(Девятьсот двадцать семь миллионов)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003 +/- 56	132 700 000
2	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	117 800 000
3	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	171 400 000
4	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	201 800 000
5	50:15:0040302:6109	6 363 +/- 28	37 600 000
6	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	30 300 000
7	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	41 900 000
8	50:15:0040302:6104	1 516 +/- 14	10 200 000
9	50:15:0040302:6102	37 481 +/- 318	183 300 000

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

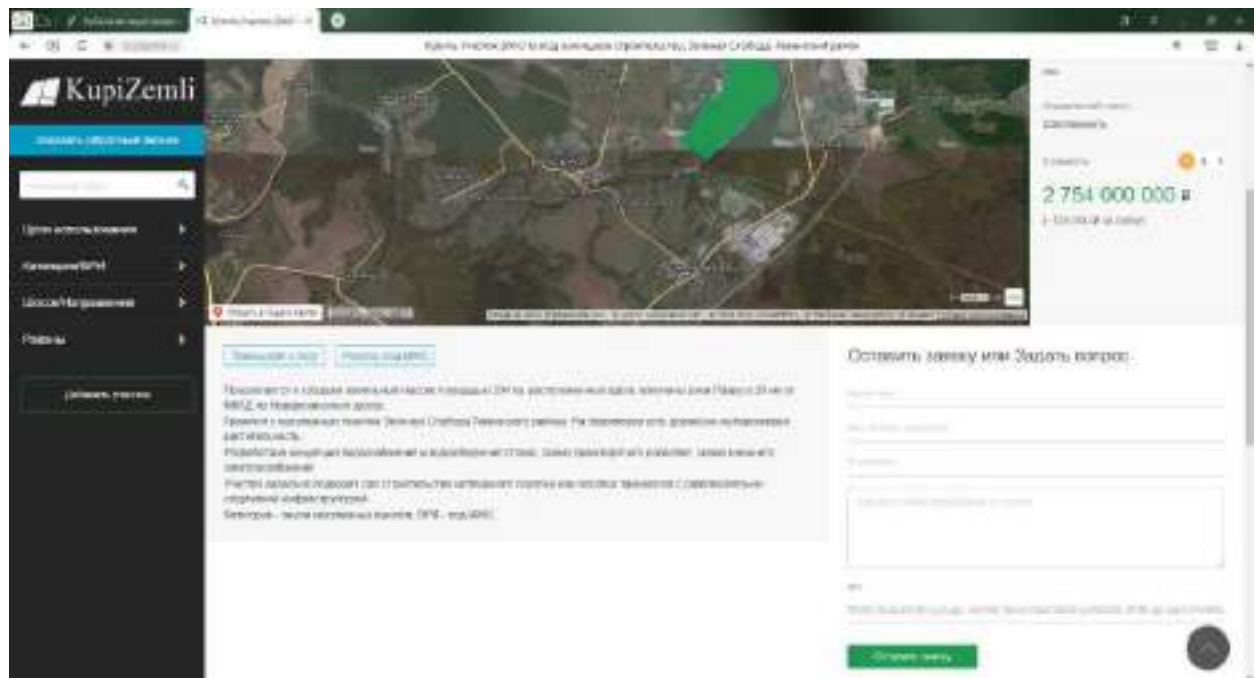
1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

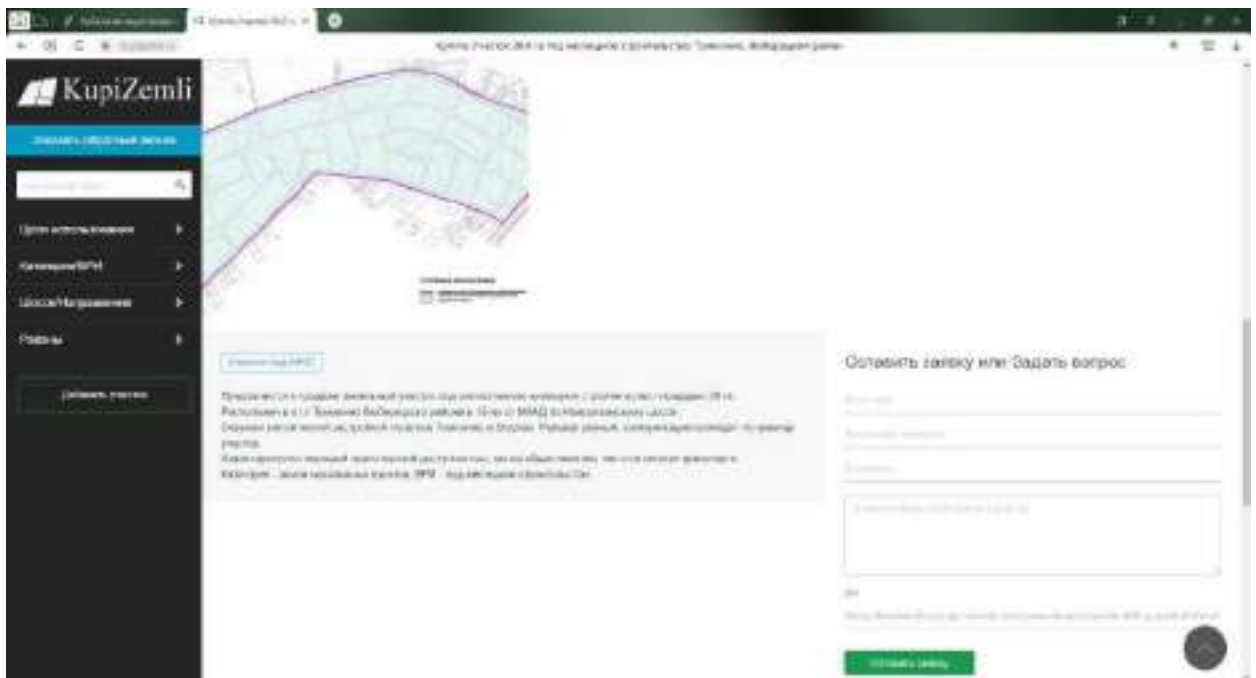
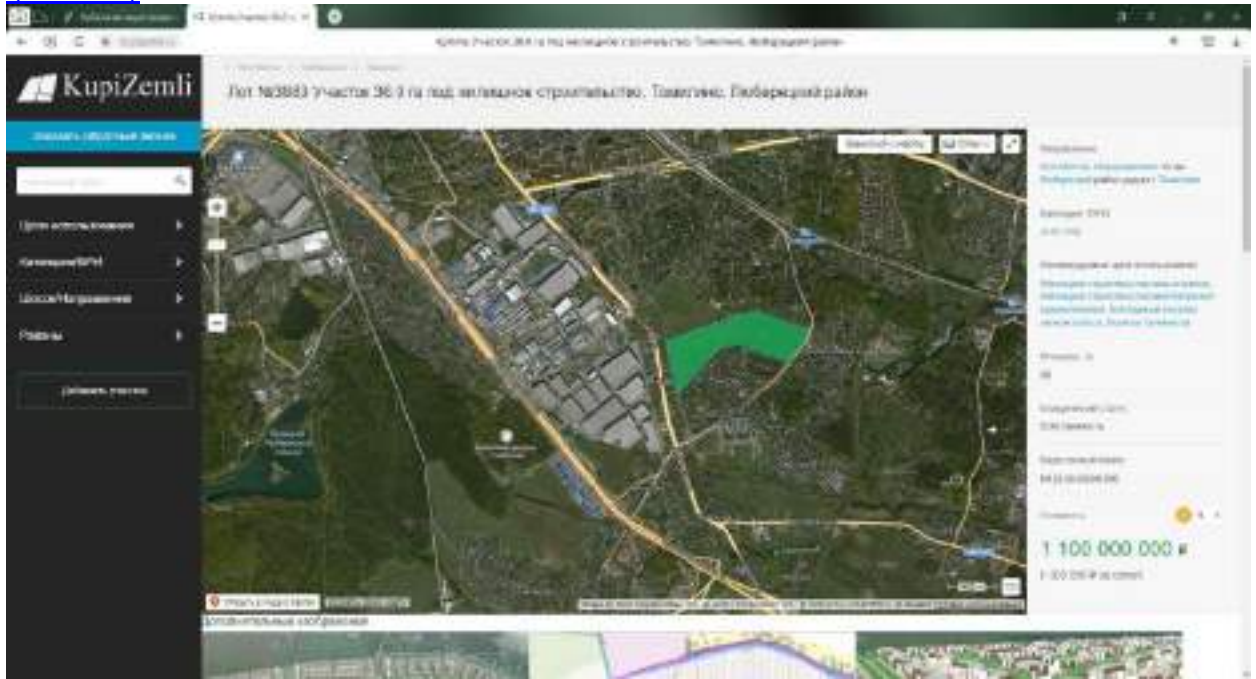
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка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

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

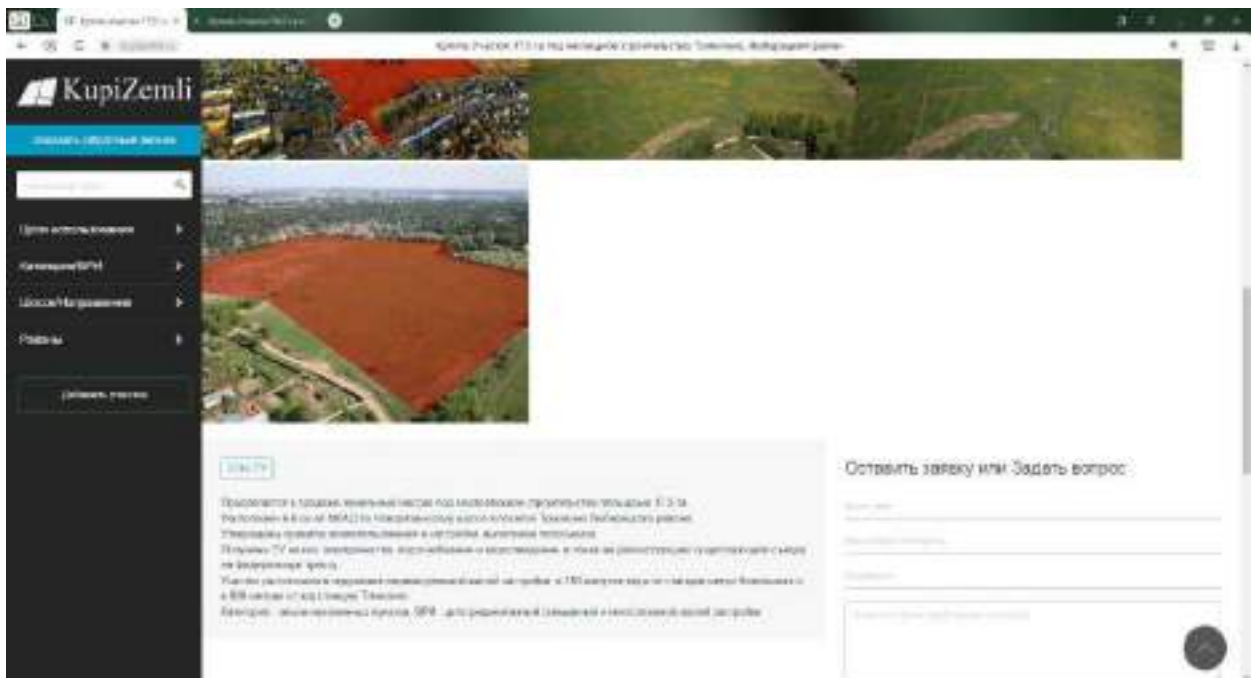
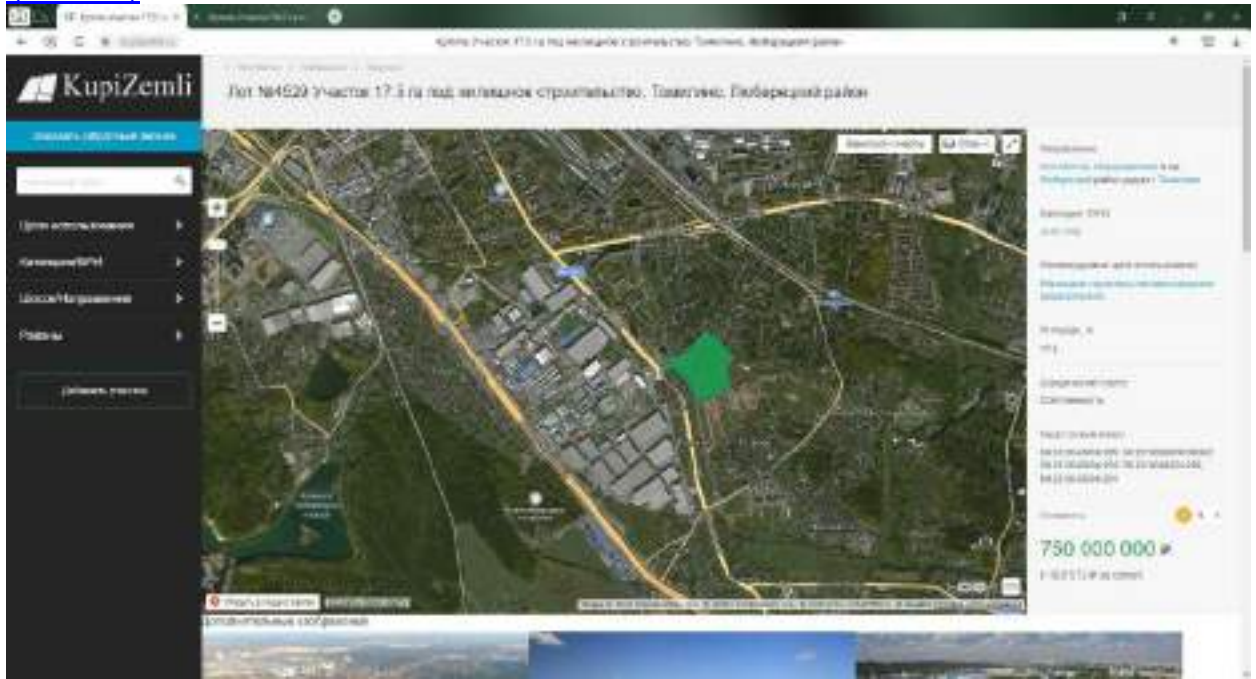
1. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-2040-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zelenaya-sloboda>



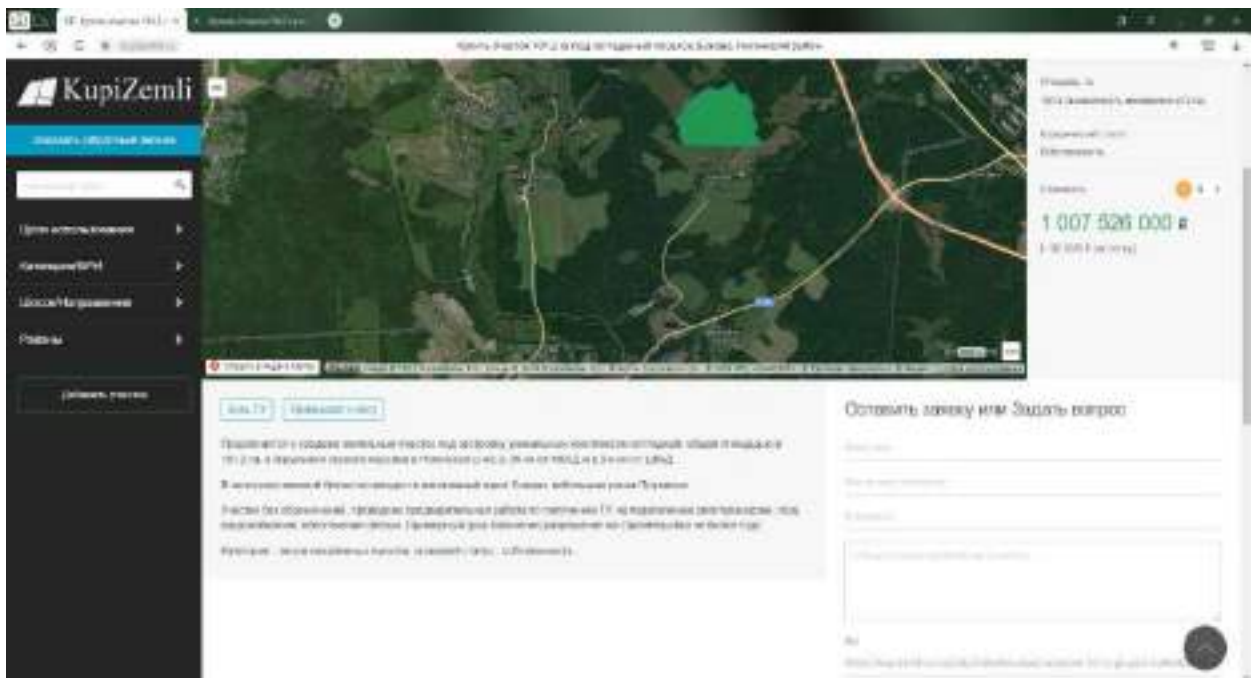
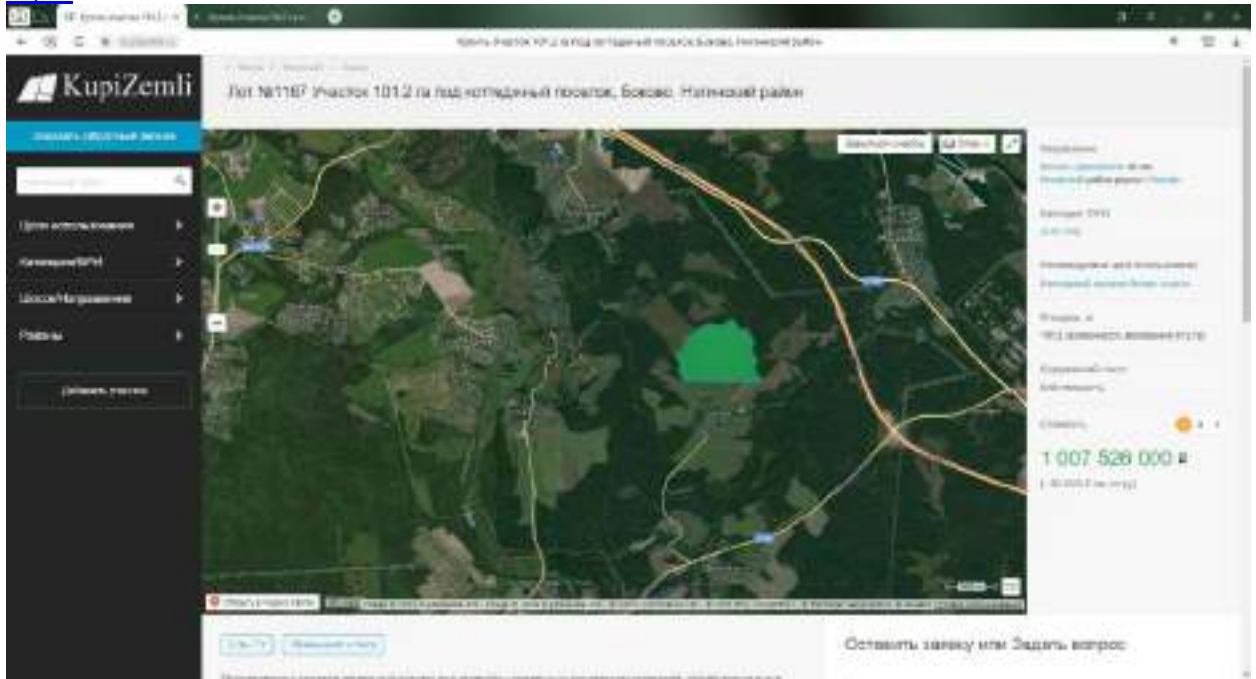
2. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-360-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy>



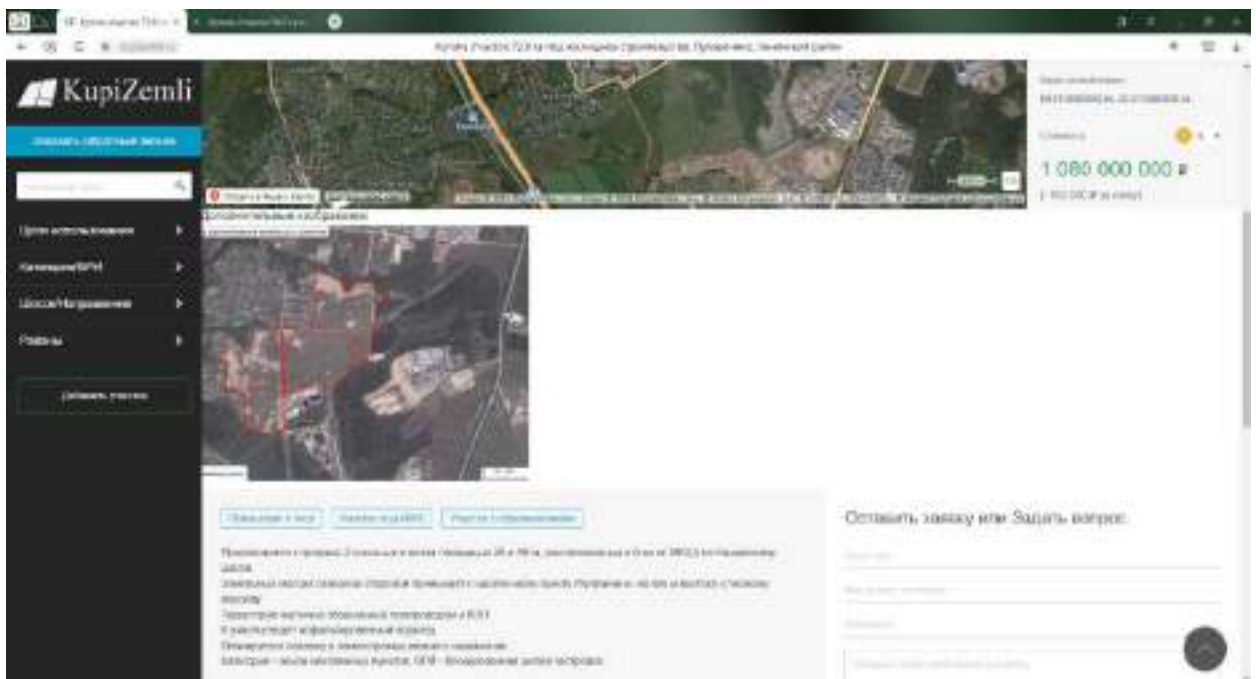
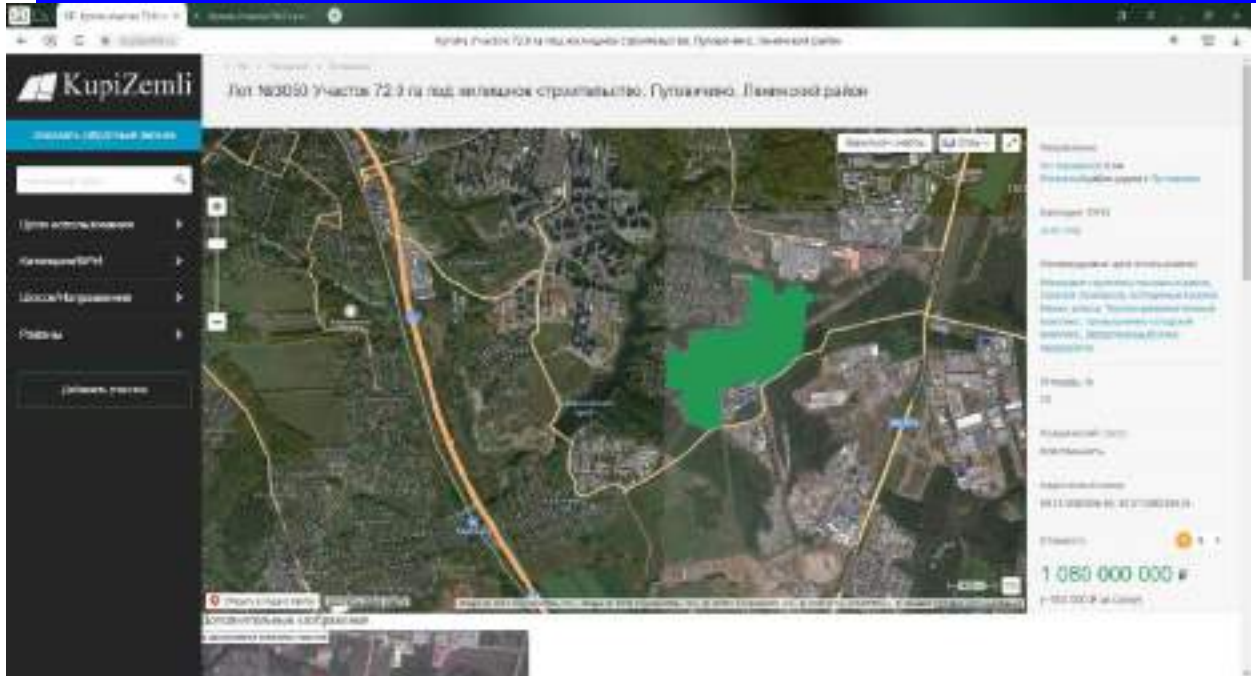
3. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-175-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy>



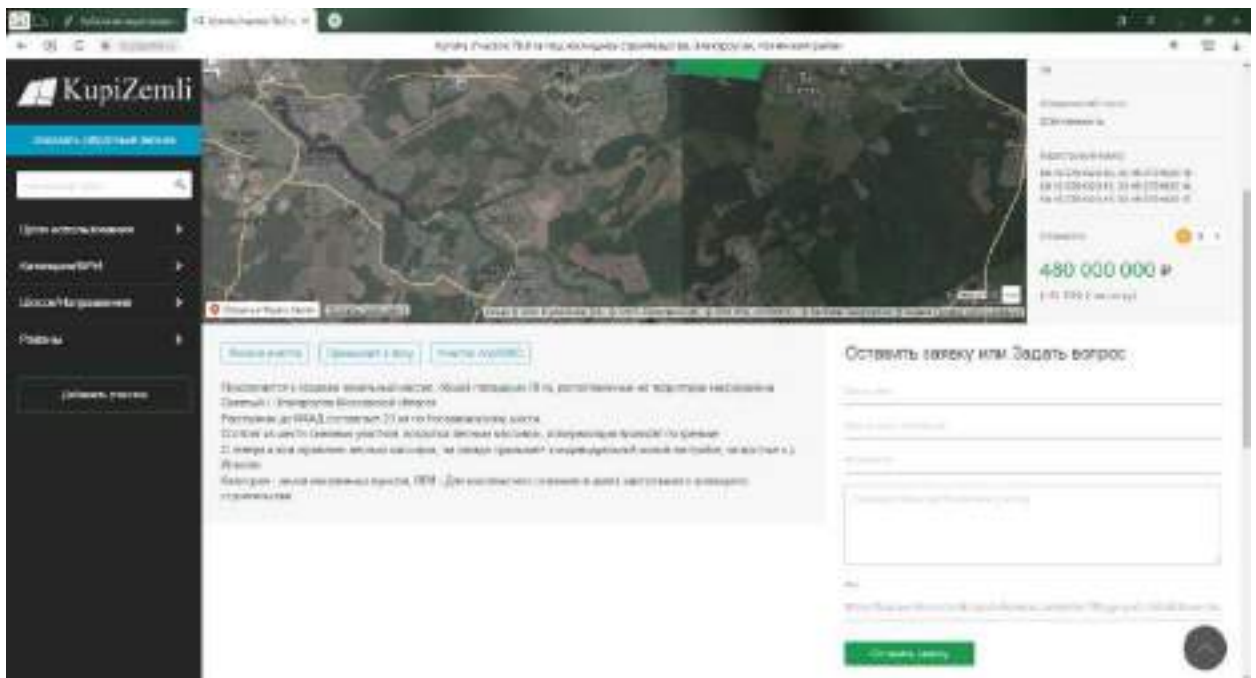
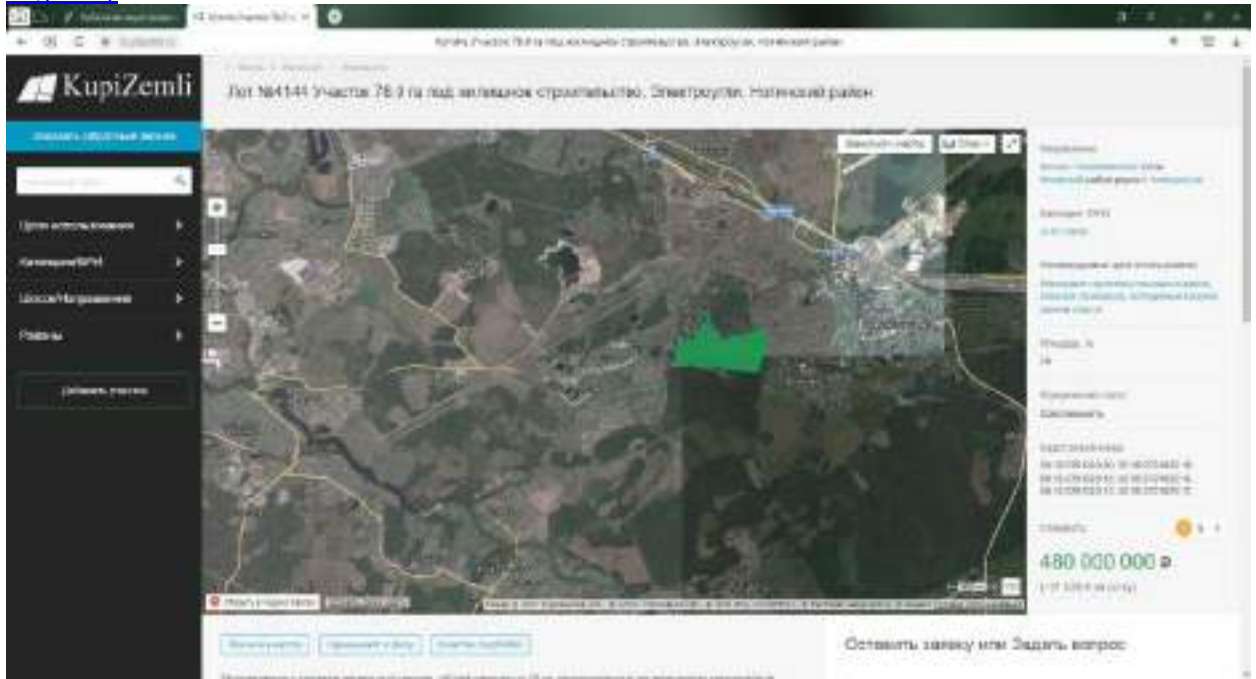
4. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1012-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-patkovskiy-rayon>



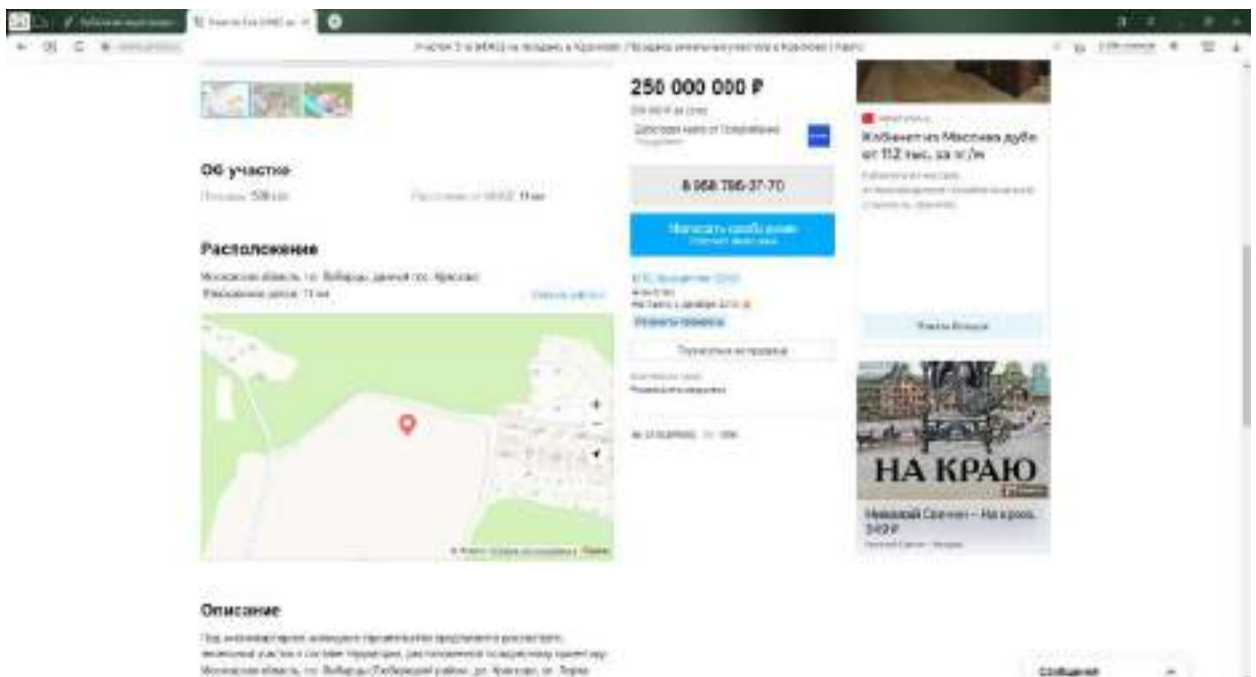
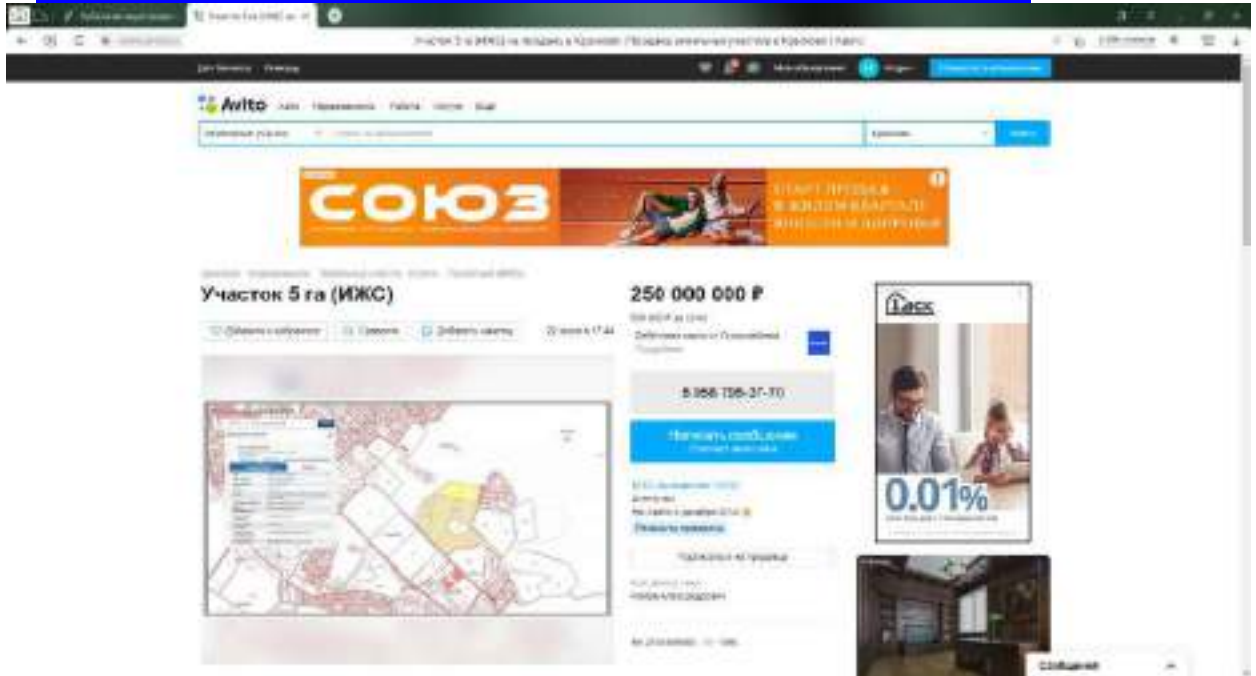
5. <https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-720-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pugovichino-leninskiy>



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

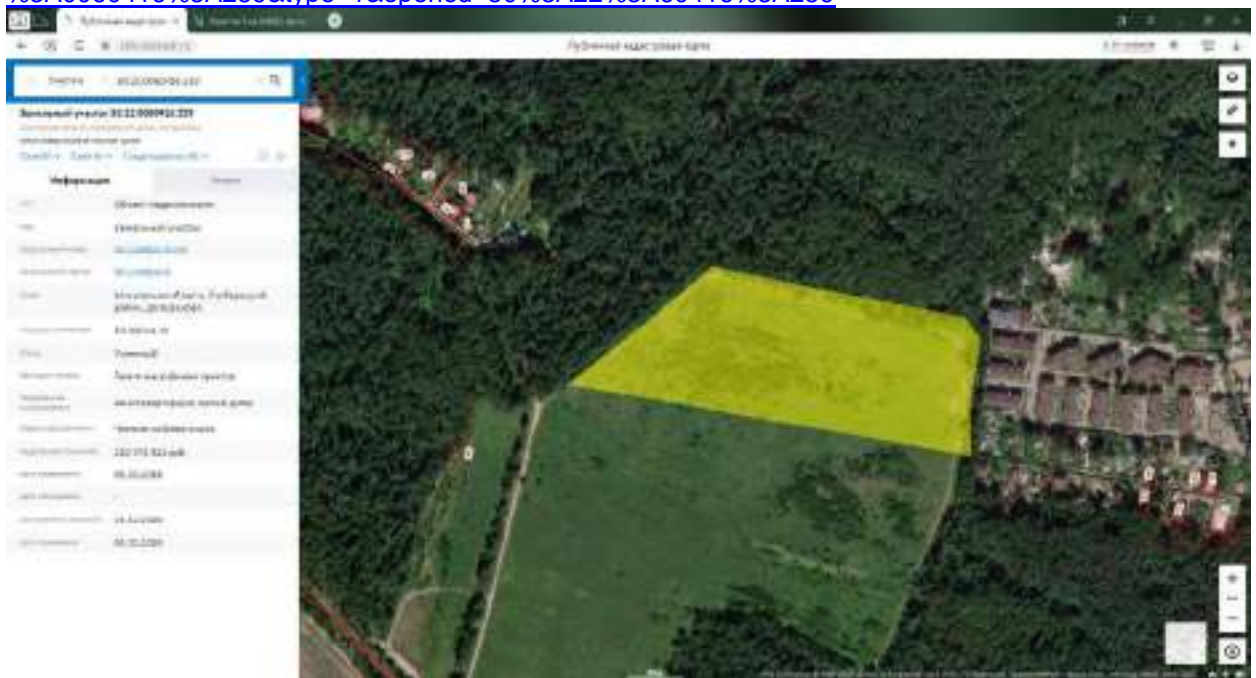


7. https://www.avito.ru/kraskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_2130499080

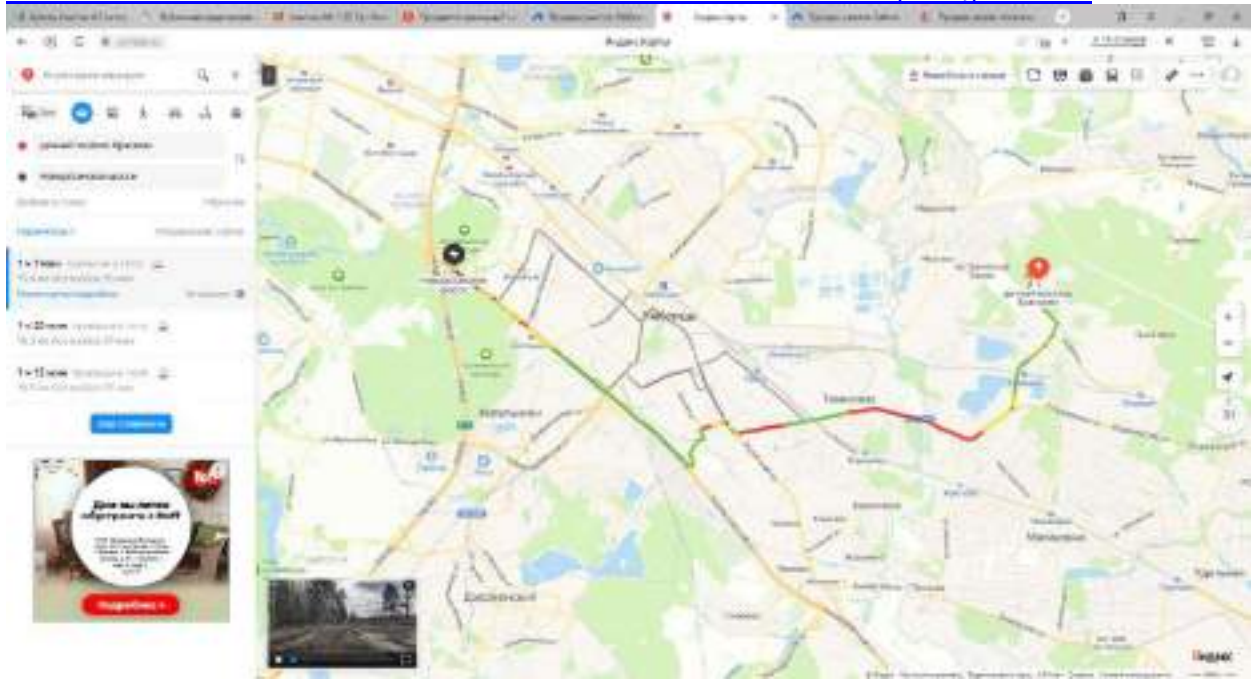




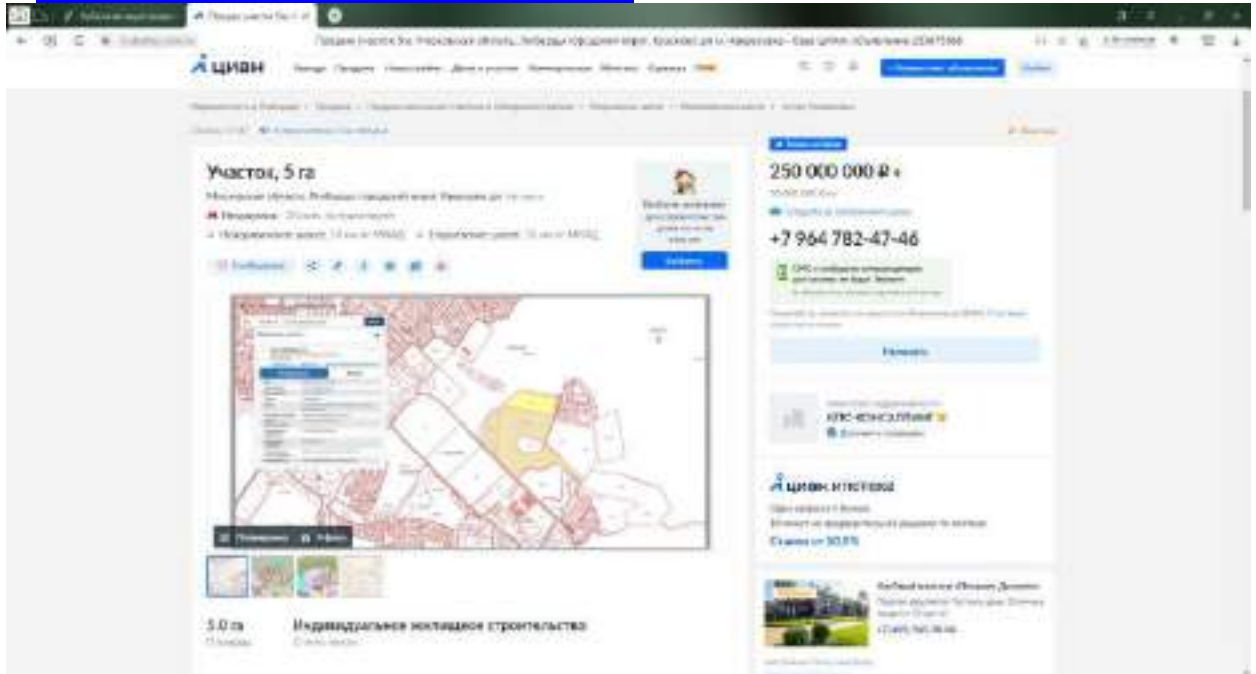
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.68510919082882.38.00948914881893/16/@5w3tqxc7?text=50%3A22%3A0060416%3A259&type=1&opened=50%3A22%3A60416%3A259>



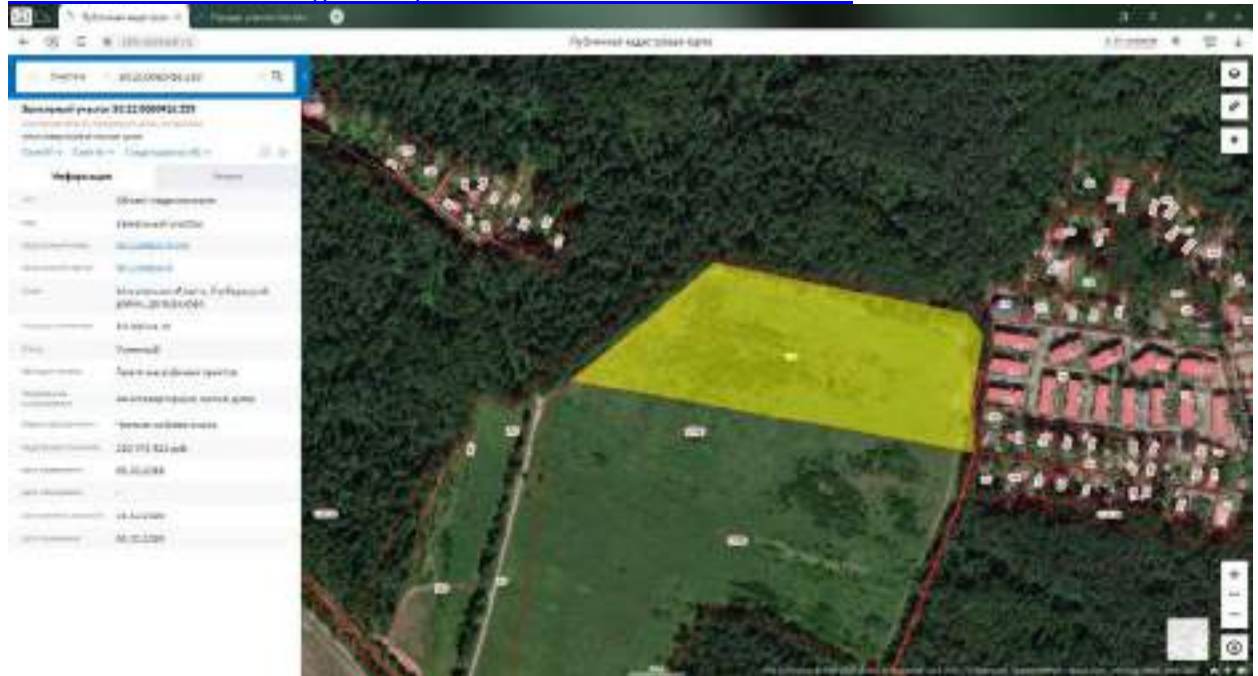
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.922634%2C55.668217&mode=routes&rtext=55.682806%2C38.004594~55.684968%2C37.836249&rtt=auto&ruri=~&utm_source=main_stripe_big&z=12.88



9. <https://lyubertyy.cian.ru/sale/suburban/253875668/>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.684722098874836,38.00667819377125/17/@5w3tqxc7?text=50%3A22%3A0060416%3A259&type=1&opened=50%3A22%3A60416%3A259>



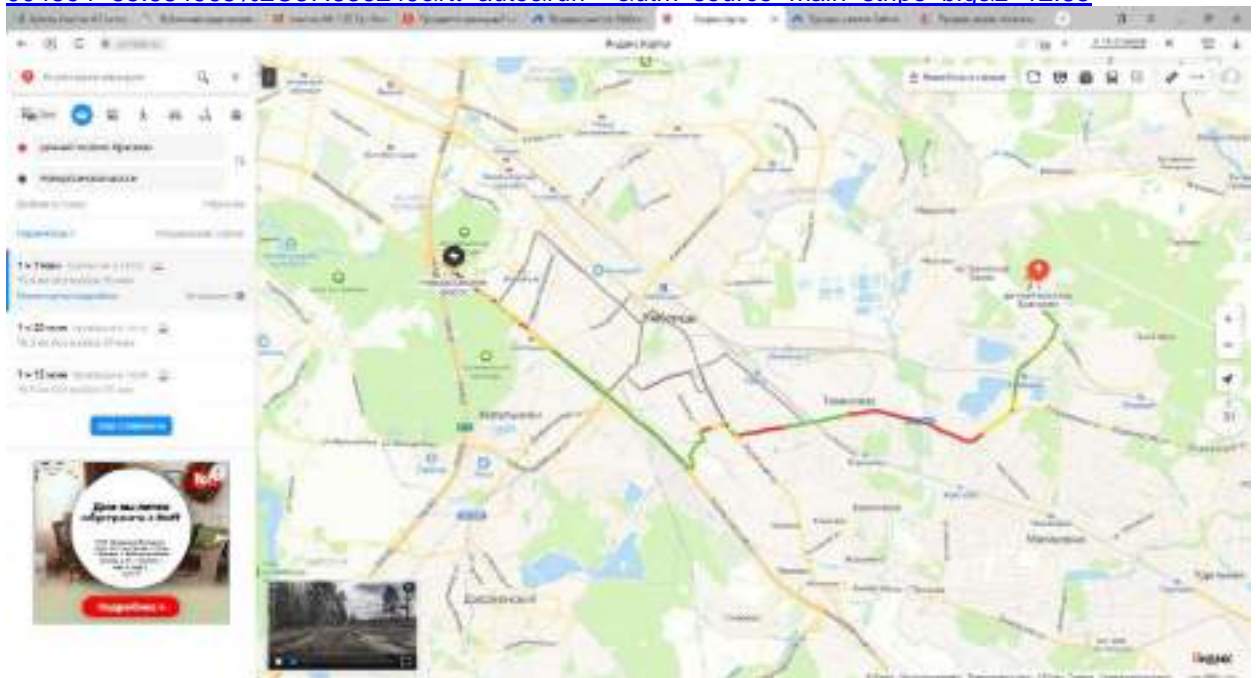
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.681675108055536,38.007839095521646/16/@5w3tqxc7?text=50%3A22%3A0000000%3A97590&type=1&opened=50%3A22%3A0%3A97590>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.68265624498776,38.00162958898304/15/@5w3tqxc7?text=50%3A22%3A0060416%3A260&type=1&opened=50%3A22%3A60416%3A260>



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.922634%2C55.668217&mode=routes&rttext=55.682806%2C38.004594~55.684968%2C37.836249&rtt=auto&ruri=~&utm_source=main_stripe_big&z=12.88



11. <https://respect-invest.com/investproekty/zhilye/lot-074-zh-kupit-uchastok-s-gpzu-pod-stroitelstvo-zhilogo-kompleksa.html>



Проект в Московской области, вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса

Лот 074-ж. Купить земельный участок с ГПЗУ под строительство жилого комплекса

- Описание
- Планы участка
- Жилая застройка
- Планы застройки
- Инфраструктура
- Планы участка
- ИЗП, градостроительный план

Возраст участка: 1994 г. **Площадь участка:** 10 000 кв. м. **Высота участка:** 10 м. **Высота участка:** 10 м. **Высота участка:** 10 м.

Характеристики земельного участка:
Участок расположен вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса. Участок расположен вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса. Участок расположен вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса.

Специфика использования территории:
Участок расположен вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса. Участок расположен вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса. Участок расположен вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса.



Планировка и функционал проектного объекта:
Участок расположен вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса. Участок расположен вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса. Участок расположен вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса.

- Вводно-распределительный пункт
- Вводно-распределительный пункт
- Вводно-распределительный пункт
- Вводно-распределительный пункт
- Вводно-распределительный пункт

Проектная инфраструктура:
Участок расположен вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса. Участок расположен вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса. Участок расположен вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса.

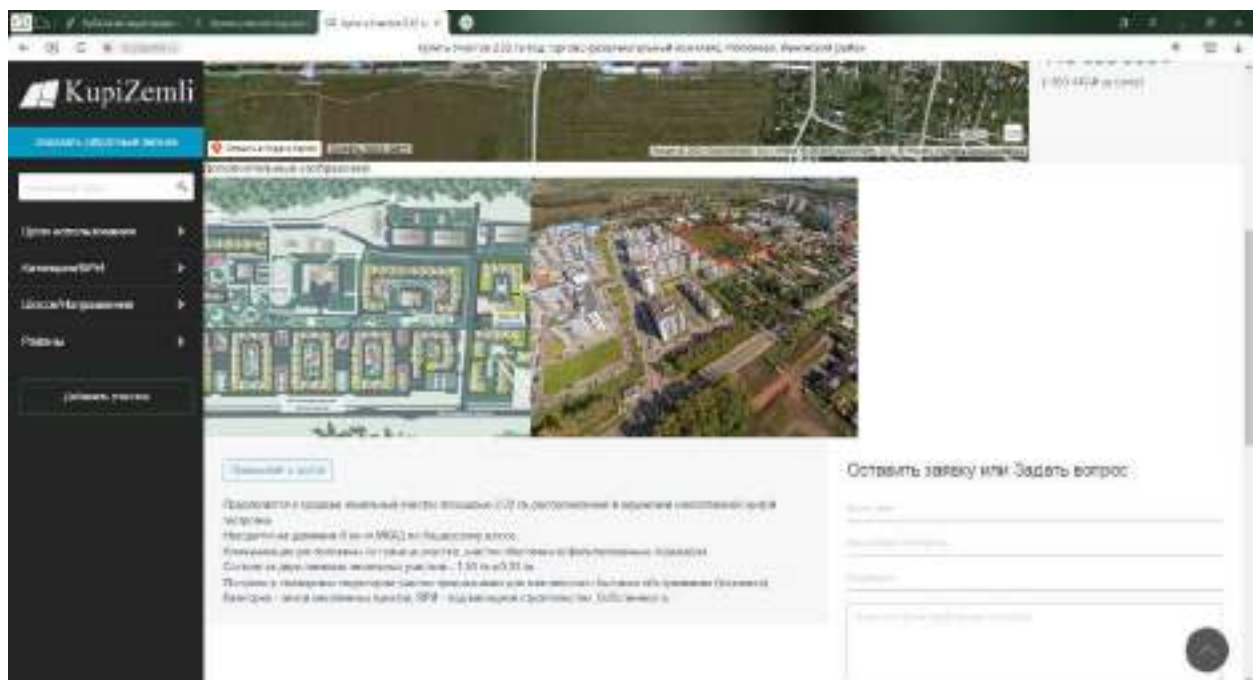
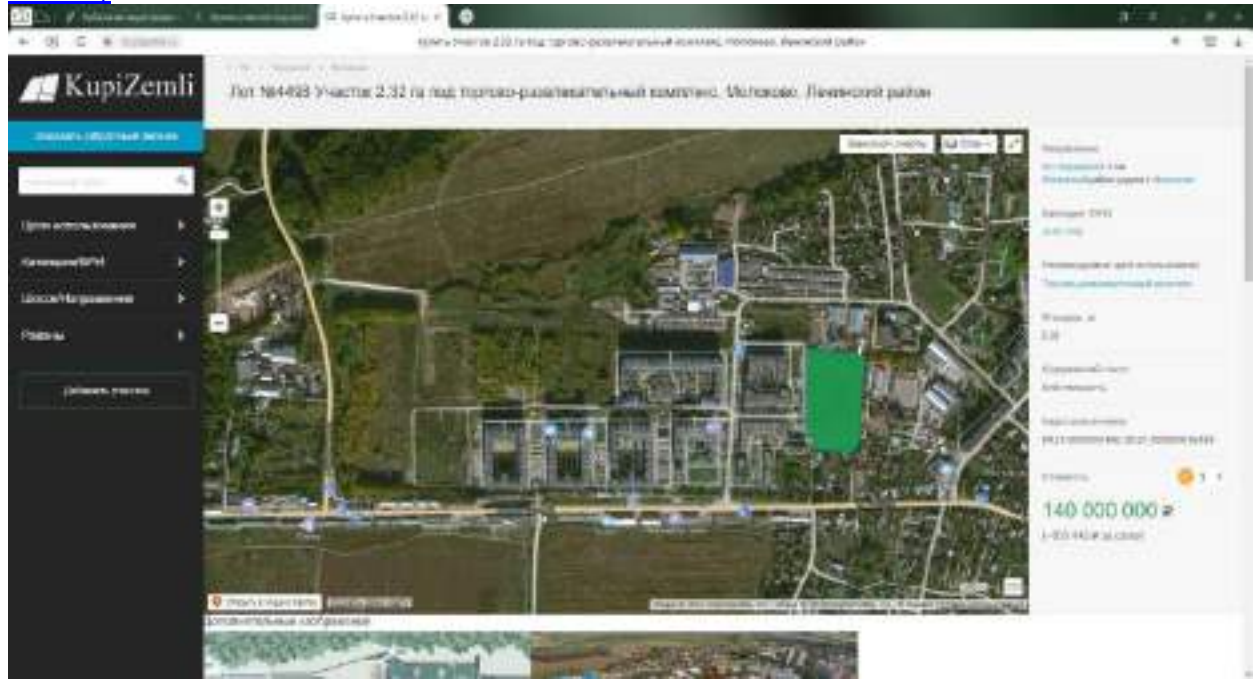
- Вводно-распределительный пункт
- Вводно-распределительный пункт
- Вводно-распределительный пункт

Планировка и функционал проектного объекта:
Участок расположен вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса. Участок расположен вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса. Участок расположен вблизи населенного пункта № 074-ж, вблизи населенного пункта с ГПЗУ под строительство жилого комплекса.

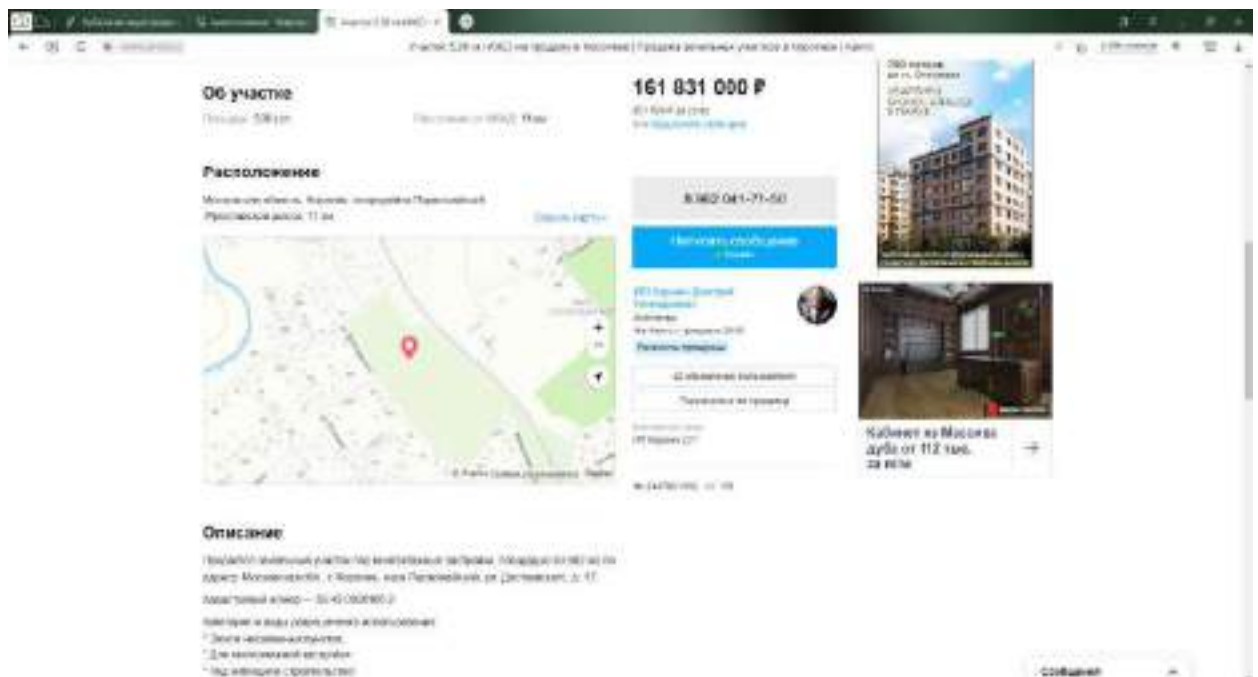
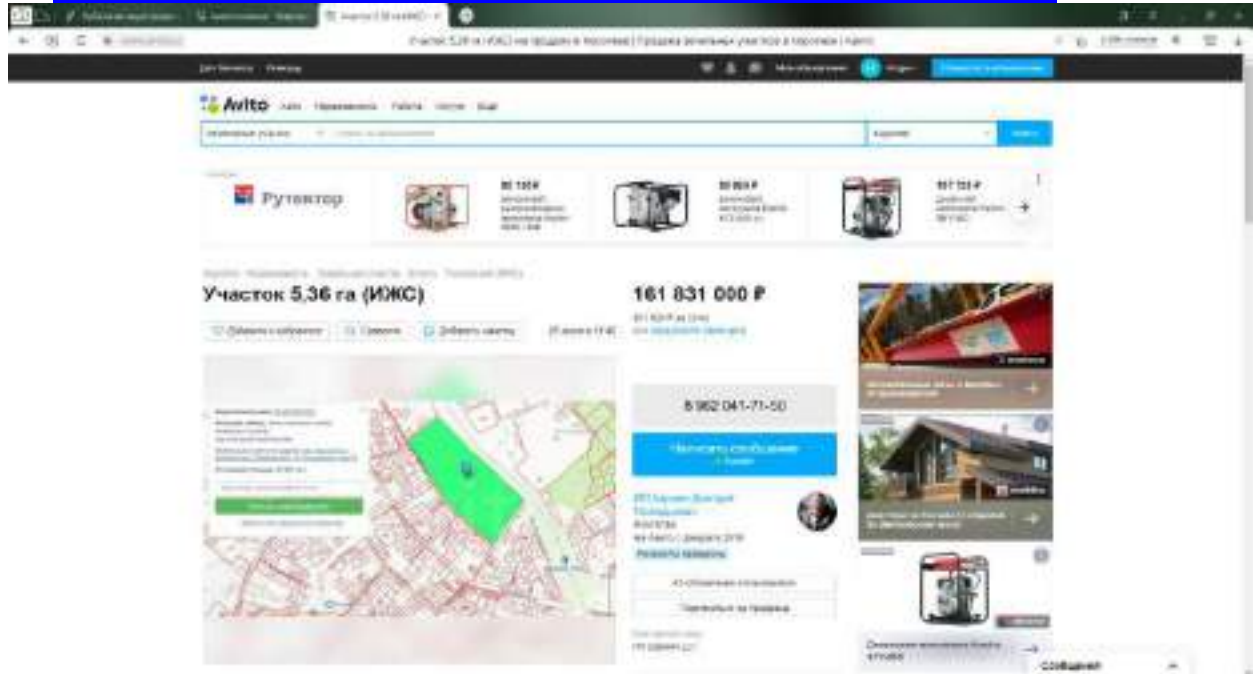
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.49823737575157,37.75393520268114/16/@2y1wvqu43?text=50%3A21%3A0080306%3A73&type=1&opened=50%3A21%3A80306%3A73>



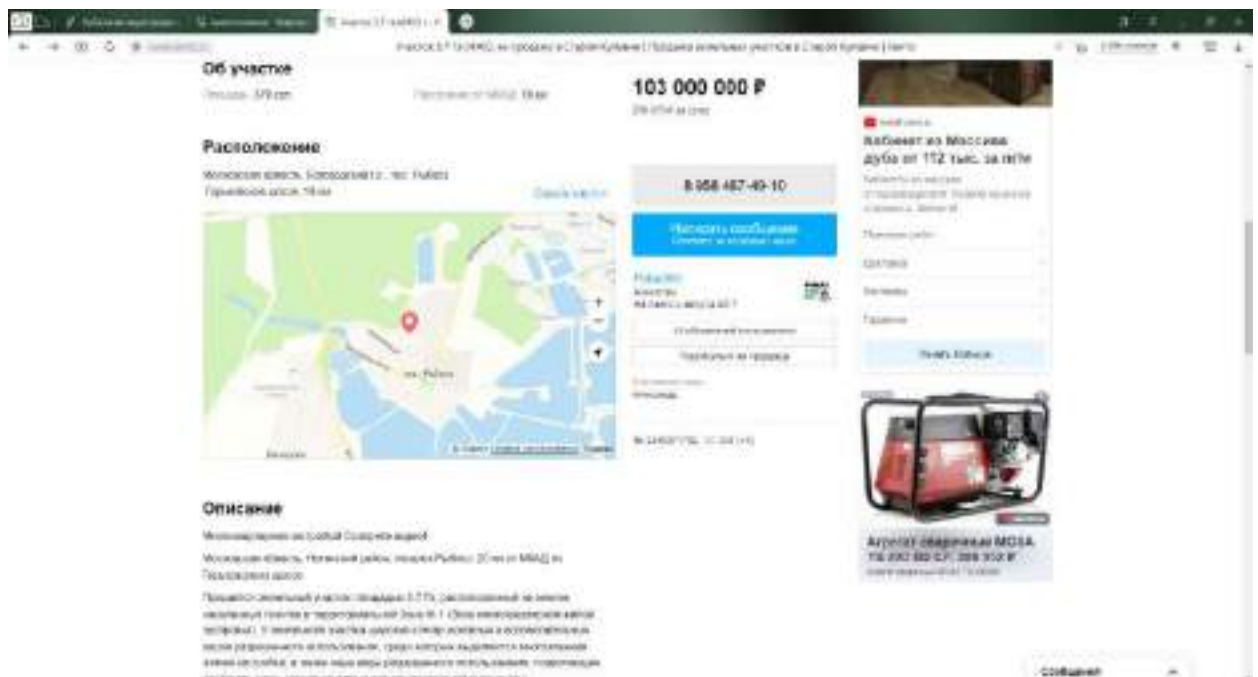
13. <https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-232-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-molokovo-leninskiy>



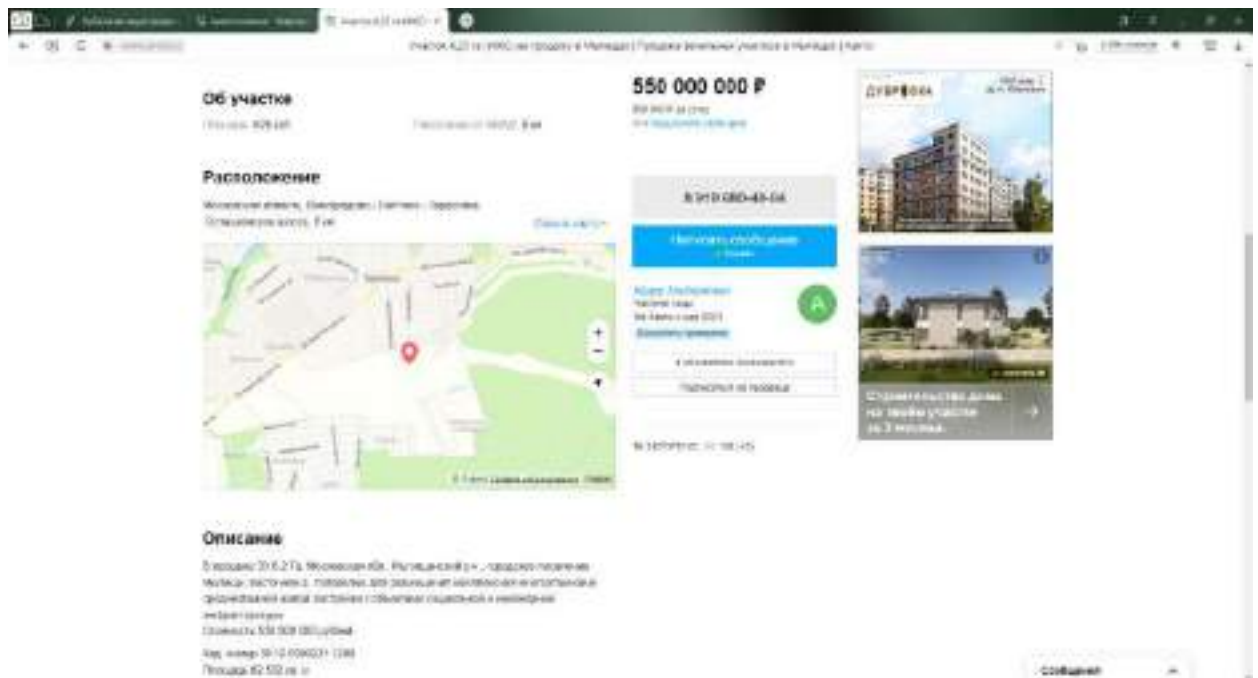
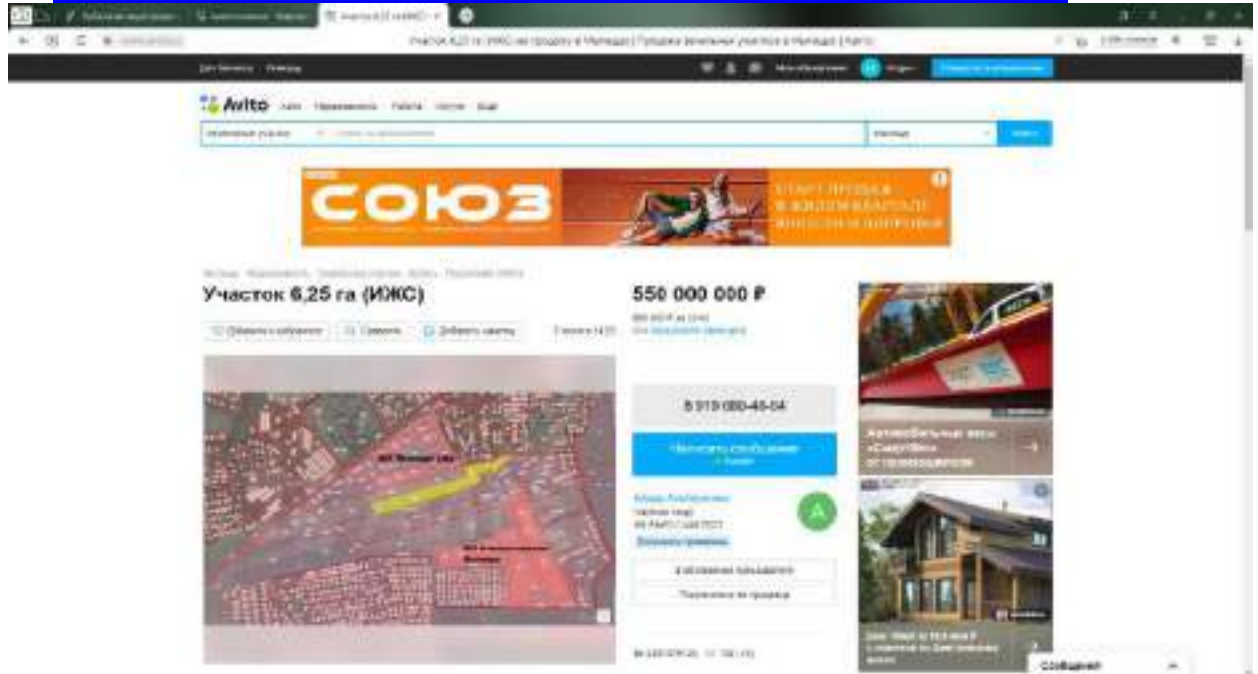
14. https://www.avito.ru/korolev/zemelnye_uchastki/uchastok_536_ga_izhs_2447821332



15. https://www.avito.ru/staraya_kupavna/земельные_участки/участок_37_га_из_хс_2419371752



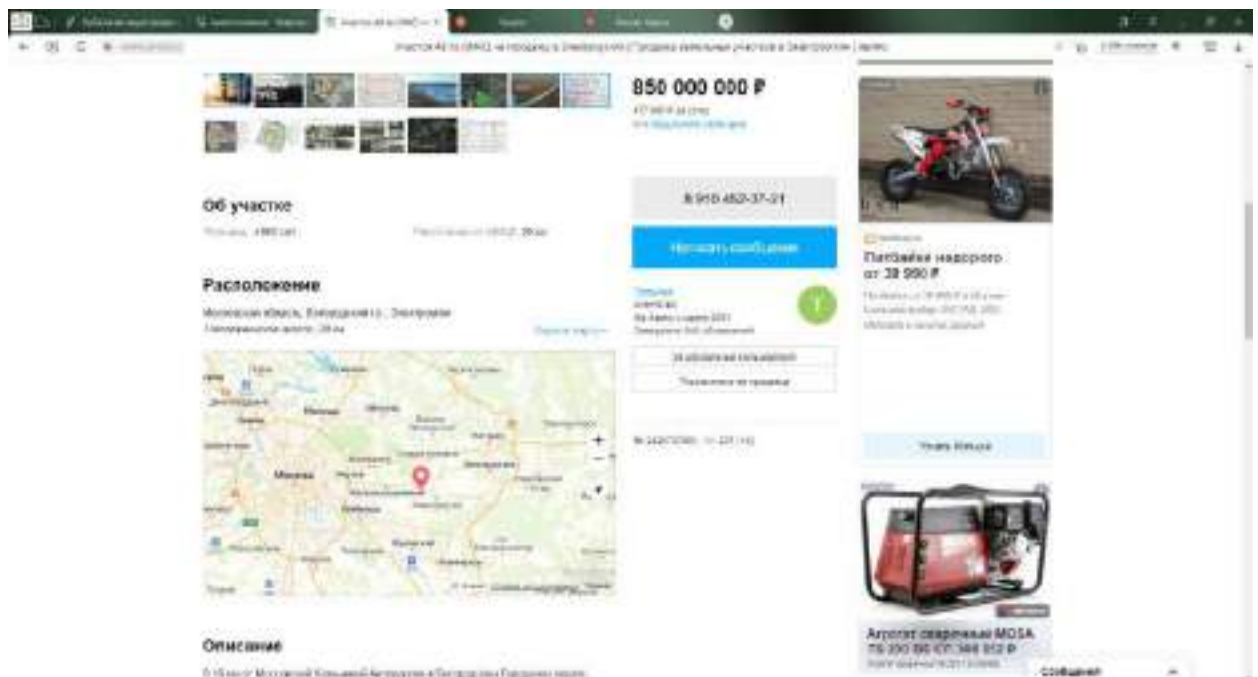
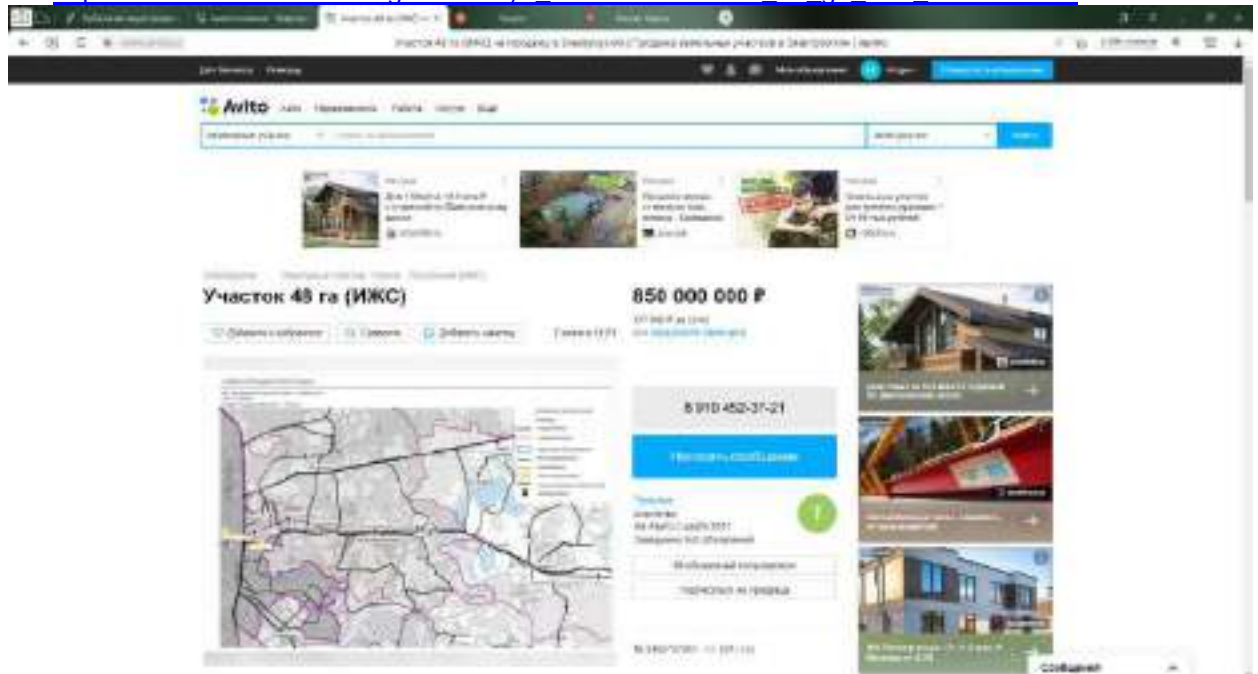
16. https://www.avito.ru/mytitschi/zemelnye_uchastki/uchastok_625_ga_izhs_2457379123

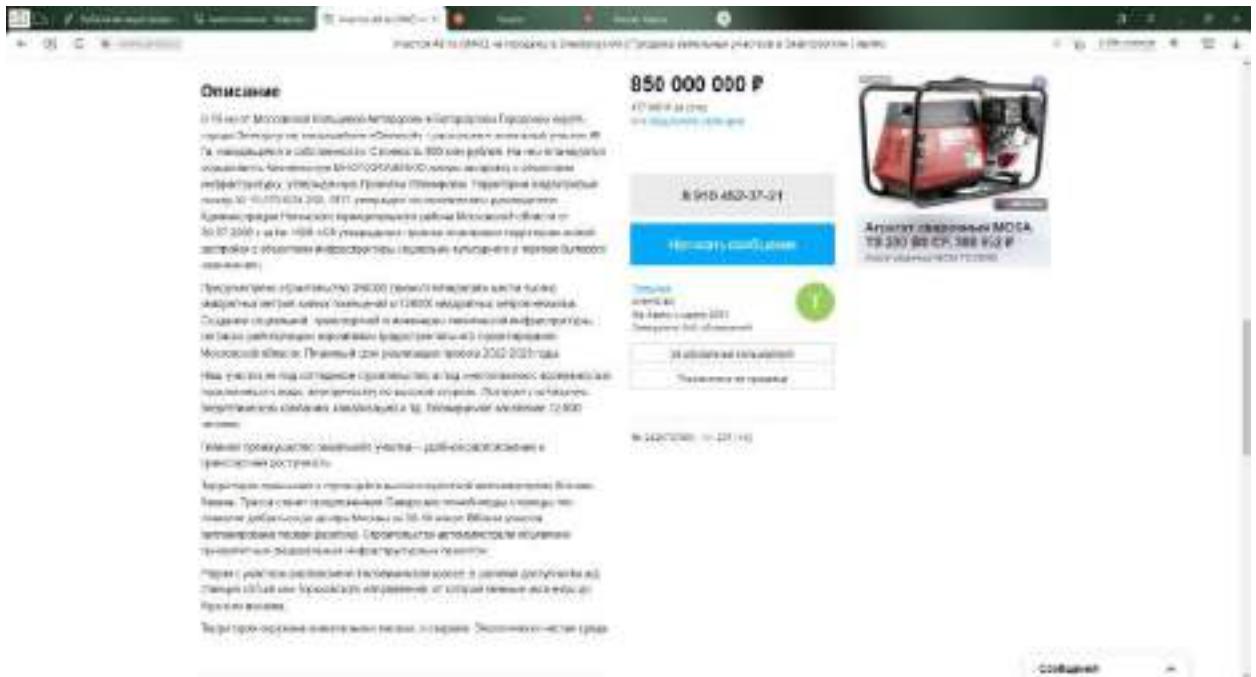


<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.96155377278151,37.67466997678929/16/@2y1wvqu43?text=50%3A12%3A0090221%3A1289&type=1&opened=50%3A12%3A90221%3A1289>



17. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_izhs_2425737051

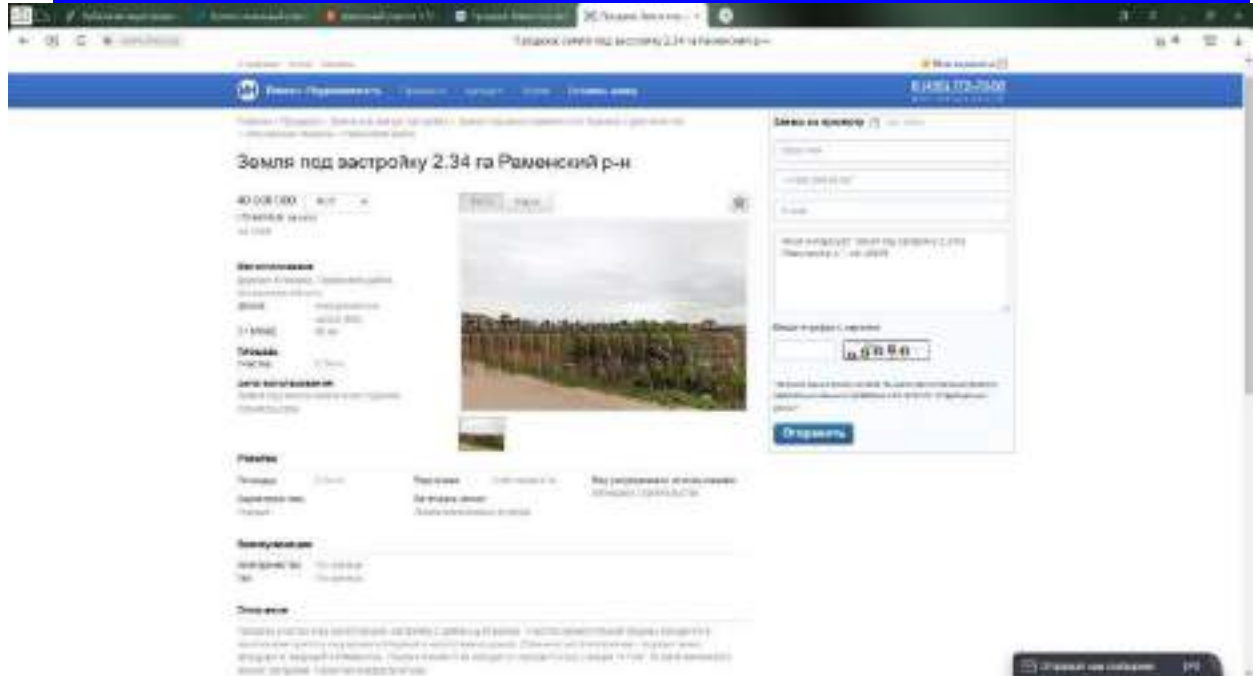




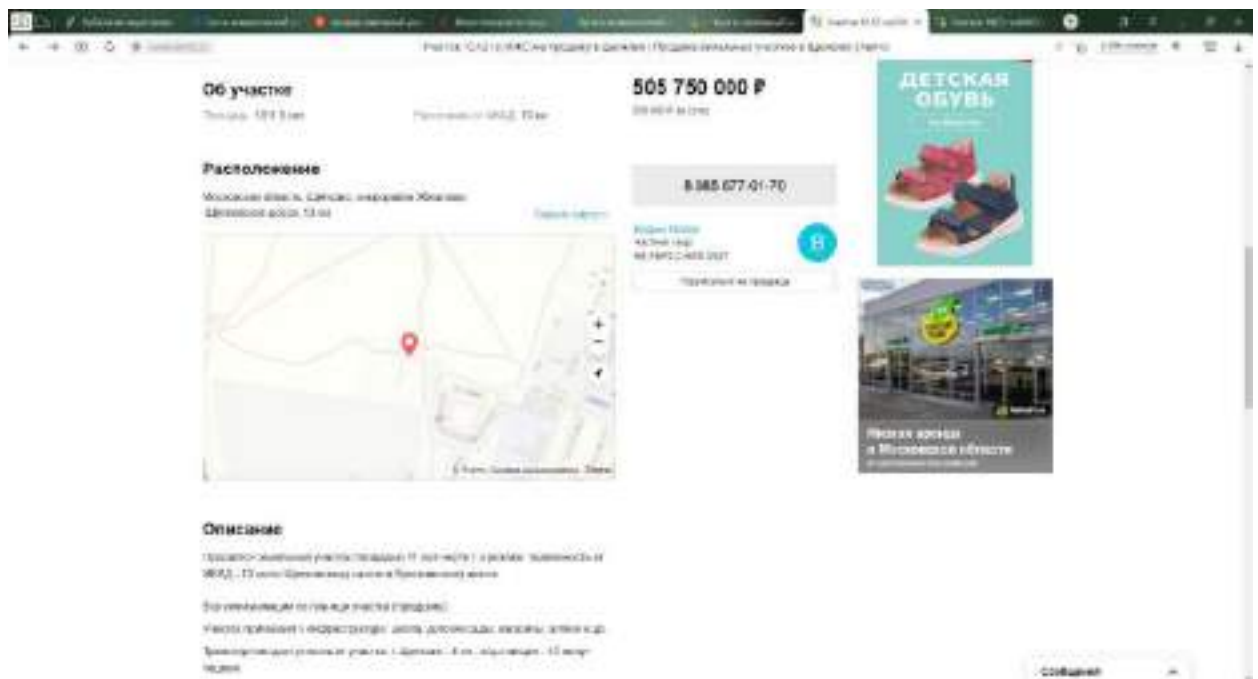
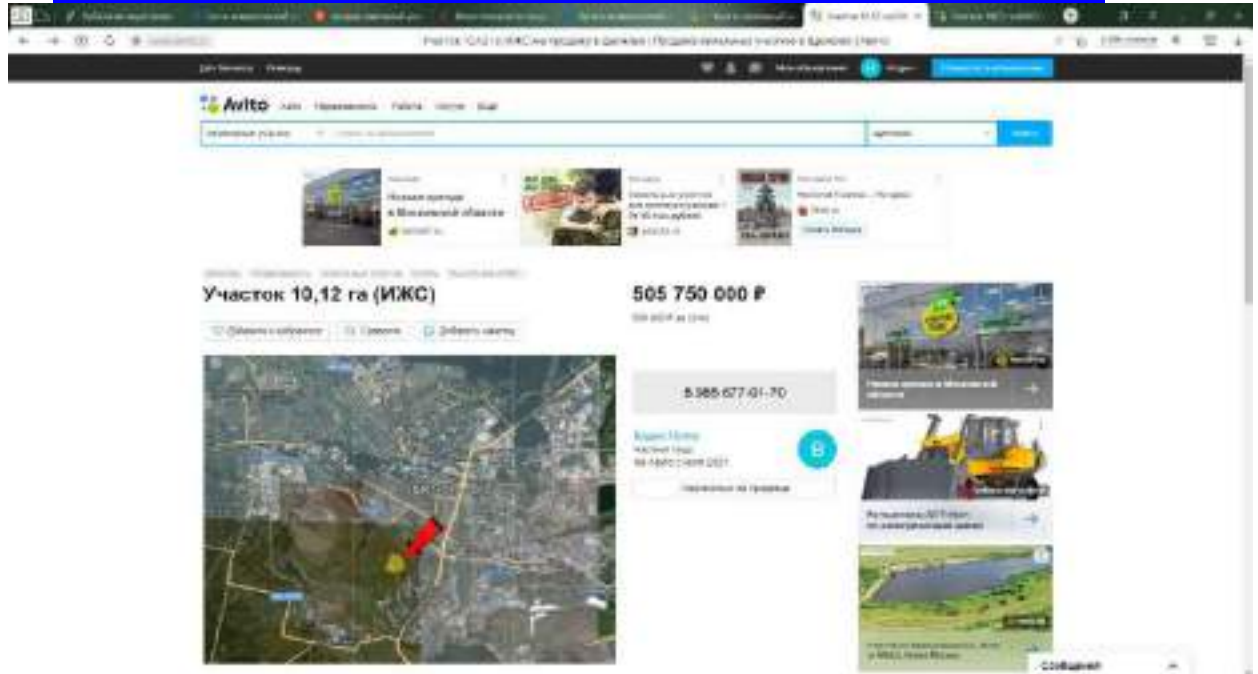
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72897191181386.38.14990759126126/16/@2y1vwqu43?text=50%3A16%3A0701024%3A285&type=1&opened=50%3A16%3A0701024%3A285>



18. https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastrojku/zemlya_pod_zastrojku_2_34_ga_ramenskiy_r-n/



19. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1012_ga_izhs_2371160757



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

ФГБС ЕГРН			
Федеральное бюро технической инвентаризации			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Листка 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 18.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
<small>(информация)</small>			
Лист №	Родина Л	Всего листов родины Л:	Всего родины _____
20.01.2021 №	09/2021/07/0099539		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер		50:15:0040302:0098	
Номер кадастрового квартала	50:15:0040302		
Дата присвоения кадастрового номера	09.03.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Учотковый номер: 50-500/15-500/53/05/2017-2003		
Адрес	Московская область, г Балашиха		
Площадь	26003 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	187789245,49		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	50:15:0040300:140372; 50:15:0040300:18		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя			
Государственный регистратор		ФГБС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

ФГБС ЕГРН			
Федеральное бюро технической инвентаризации			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Листка 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
<small>(информация)</small>			
Лист №	Родина Л	Всего листов родины Л:	Всего родины _____
20.01.2021 №	09/2021/07/0099539		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер		50:15:0040302:0098	
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования	Для размещения объектов культуры		
Сведения о кадастровом инвентаре	Актиса Федор Иванович 3677-ЕБ-375		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой защитной зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особого учета, заповедия, заказника	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект межевания территории	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГБС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____	Рядок № _____
Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
Всего листов выписки: _____	
20.01.2021 № 99/2021/37/0099309	
Кадастровый номер _____	
50:15:0040302:0098	
Удочный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о наличии акта в (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством (пользовательным соглашением) государственной власти или органа местного самоуправления полномочия в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, садового или огородного участка или иного объекта коммерческого назначения:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земли или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора в местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Садовая земля об объекте недвижимости имеет статус "застывшая"
Особые отметки:	Для данного земельного участка объектом засту в подрастении земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:15:0040302:0098, 50:15:0040302:0102. Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (права) землепользования (обременение объекта недвижимости) зарегистрировано по данному объекту недвижимости с видом разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для назначения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для назначения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для назначения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для назначения раздела 4.2 отсутствуют.
Подписать выписку:	Михайлова Мария Александровна
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
включено наименование должности:	подпись:
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____	Рядок № _____
Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов _____
Всего листов выписки: _____	
20.01.2021 № 99/2021/37/0099309	
Кадастровый номер _____	
50:15:0040302:0098	
1. Приобретатель (правообладатель):	1.1. данные в приобретателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0040302:0098-50:015/2017-7 от 24.03.2017
Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Дворничьево управление
вид:	13.03.2017
дата государственной регистрации:	50:15:0040302:0098-50:015/2017-7
номер государственной регистрации:	с 07.02.2014 по 30.11.2025
3.1.1. срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	
вид, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Объекты с ограниченной ответственностью Унитарного общества "Резерв Эссес Минская" (ИНН: 771076415)
основание государственной регистрации:	Принят доверительного управления ИФФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
вид:	Арест (в том числе, субарест)
дата государственной регистрации:	23.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50:015/2017-2
3.1.2. срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	с 09.03.2017 по 06.03.2023
вид, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Триумф Строй", ИНН: 5044694862
основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №438 от 22.11.2016
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрировано
5. Конфликты в судебном порядке границ территории:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о не взыскании государственной регистрации безземельного участка правообладателем или его законным представителем:	
9. Правонаризации и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют

10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающего право безвозмездного в силу закона отчуждения третьим лицом, предмета:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, прекращения права на земельный участок и земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

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

Лист 3

Земельный участок				
<small>ИНФОРМАЦИЯ</small>				
Лист №	Регистр №	Выгод. лист регистр №	Выгод. регистр	Выгод. лист выписки
20.01.2021	№ 09/2021/07/0099039			
Кадастровый номер		50:15:0040302-0098		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности	подпись			
	подпись, фамилия			

М.П.

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

Рисунок 1.2

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Регистр Л.Д.	Всего листов (регистр Л.Д.)	Всего регистров	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 59/2021/37/0090309			
Кадастровый номер			50:15:0040302:0098	
Сведения о характеристиках границ земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления по местности	Средняя высота точки по отношению к геоиду, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477524.2	2214918.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477715.67	2215138.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477646.64	2215213.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477602.21	2215157.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477598.67	2215140.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477592.38	2215137.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477467.38	2214990.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477463.77	2214986.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации недвижимости

Рисунок 1.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.01.2021 г., поступившего на регистрацию 21.01.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Регистр Л.Д.	Всего листов (регистр Л.Д.)	Всего регистров	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 59/2021/37/0021763			
Кадастровый номер			50:15:0040302:0099	
Номер кадастрового квартала: 50:15:0040302				
Дата присвоения кадастрового номера: 09.03.2017				
Раннее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 50-50/015-50/15/005/2017-2884				
Адрес: Московская область, г.Валдай				
Площадь: 22753 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.: 103670975.14				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: 50:15:0040302:48				
Кадастровые номера образующих объект недвижимости: данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:				
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Листа 1

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

Земельный участок			
реквизиты			
Лист №	Реквизит	Всего листов раздела 1.2	Всего разделов
21.01.2021	№ 09/2021/071021763		
Кадстровый номер		№:15-004002-0099	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для размещения объектов застройки		
Сведения о кадастровом номере:	Актиса Федор Ивановна №77-ЕИ-375		
Сведения о месте, виде объектов и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта территориального назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой территории населенной зоны, территории особого социально-экономического назначения, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, земель истинного назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного оценок:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, отнесенной к территории провоза опасных грузов:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГУП ЕГРН	
полное наименование должности	директор	Иванова, Ирина	
М.П.			

Листа 1

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

Земельный участок			
реквизиты			
Лист №	Реквизит	Всего листов раздела 1.2	Всего разделов
21.01.2021	№ 09/2021/071021763		
Кадстровый номер		№:15-004002-0099	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии акта в (акт) заключения договора, предусмотренного предоставления в соответствии с земельным законодательством использования прилегающей территории или земельной территории самому владельцу недвижимости в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства насаемой дома индивидуального использования или насаемой земли коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании раздела об объекте земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого 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 в отношении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус данных об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ в посредством земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:15-004002-0099. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус "Актуальные (неиспользуемые)". Право собственности, ограниченное объектом недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Подписала выписку:	Михайлова Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГУП ЕГРН	
полное наименование должности	директор	Иванова, Ирина	
М.П.			

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

Земельный участок			
информация			
Выд. №	Раздел 1	Всего листов раздела 2	Всего разделов
24.01.2017	№ 44/02/01/2017/017/04		
Кадастровый номер		50:15:0040302:0099	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные в правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 50:15:0040302:0099-50:015/2017-7 от 24.03.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
вид: Договорное удержание			
дата государственной регистрации: 13.03.2017			
номер государственной регистрации: 50:15:0040302:0099-50:015/2017-7			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение: с 07.02.2014 по 31.11.2025			
3.1.1. объект недвижимости:	Объект с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7708784852		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение: Прямая договорная аренда управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011			
дата государственной регистрации: Арендатор в лице члена, субаренда			
номер государственной регистрации: 50:15:0040302:45-50:015/2017-2			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение: с 09.03.2017 по 06.03.2022			
3.1.2. объект недвижимости:	ООО "СГ "Транс-Строй", ИНН: 5044949462		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение: Договор аренды/ №478 от 22.11.2016			
основание государственной регистрации		Договор аренды/ №478 от 22.11.2016	
4. Договор участия в долевой собственности:	не зарегистрировано		
5. Лицевые и судебные иски в отношении права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без согласия участника правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (вероятно, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости, обжалование решения об изъятии объекта недвижимости):	данные отсутствуют		
10. Сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации передела, прекращения, ограничения права на земельный участок по земельно-сельскохозяйственному назначению:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		кодировка	подпись, фото

М.П.

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

Лист 3.1

Земельный участок			
для целей кадастрового учета			
Лист №	Регистр №	Виды листов регистров №№	Виды регистров
21.01.2021	№ 49/2021/371021763		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:0099	
План (карта, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕИРН	
включая наименования объектов		логотип	
		логотипы, фотоснимки	
М.П.			

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

Лист 3.2

Земельный участок				
для целей кадастрового учета				
Лист №	Регистр №	Виды листов регистров №№	Виды регистров	Виды листов выписок
21.01.2021	№ 49/2021/371021763			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:0099		
Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание: характерная по местности	Средняя квадратическая погрешность в трехмерном пространстве характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477791.83	2215253.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477804.36	2215270.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477816.29	2215286.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477827.72	2215303.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477838.59	2215321.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477848.88	2215338.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477854.87	2215349.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477712.32	2215440.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477732.27	2215440.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477732.2	2215440.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477705.52	2215287.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477690.06	2215268.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477646.64	2215215.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477715.67	2215198.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор:		ФГИС ЕИРН		
включая наименования объектов		логотип		логотипы, фотоснимки
М.П.				

ФГБС ЕГРН			
Федеральное бюро технической инвентаризации			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Лист 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 18.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Реквизит № _____	Всего листов реестра № _____	Всего листов _____
20.01.2021 № 50/2021/37/007/078			
Кадстровый номер:		50:15:0040302:6110	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0040302	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.01.2017	
Ранг присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50/013-50/013/05/2017-2885	
Адрес:		Московская область, г Балашиха	
Площадь:		54734 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		249454030,56	
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0040302:45; 50:15:0040302:6087	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения:			
Государственный регистратор		ФГБС ЕГРН	
ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО		ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ	
М.П.			

ФГБС ЕГРН			
Федеральное бюро технической инвентаризации			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Лист 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Реквизит № _____	Всего листов реестра № _____	Всего листов _____
20.01.2021 № 50/2021/37/007/078			
Кадстровый номер:		50:15:0040302:6110	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		Для размещения объектов энергетического назначения	
Сведения о кадастровом номере:		Адрес: Федор Павлович №77-44-375	
Сведения о лицах, владеющих объектом в общей долевой собственности, расположенным в границах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок является или может быть расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта оулабу рего назначения:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой защитной зоны, территории охраняющего со специально-защитного назначения, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охраняемых угодий, зонтичных, ассоциаций:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утрачен просек изъятия территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГБС ЕГРН	
ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО		ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ	
М.П.			

Рисунок 1

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

Земельный участок			
(кадастровый номер)			
Лист №	Рисунок 1	Всего листов (рисунков) 1:	Всего (рисунков) / Всего листов выписки
20.01.2021	№ 44/2021/370887078		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:0110	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта (или) заключения договора, предусмотренного представлением в соответствии с земельным законодательством исполнительной органам государственной власти или органов местного самоуправления информации о государственной или муниципальной собственности земельного участка для отчуждения земельного участка, земельного участка, земельного участка или иного вида коммерческой недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора в отношении границ земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Здания об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ к государственному земельному участку (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номерами) 50:15:0040302:142311, 50:15:0040302:0102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неактуальными». Права на границе земельного участка, обременение объекта недвижимости зарегистрированы на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Медведева Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 2

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

Земельный участок			
(кадастровый номер)			
Лист №	Рисунок 1	Всего листов (рисунков) 2:	Всего (рисунков) / Всего листов выписки
20.01.2021	№ 44/2021/370887078		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:0110	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Доля в собственности, № 50:15:0040302:0110-50:015/2017-7 от 24.03.2017	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Договорное управление	
вид:		13.03.2017	
дата государственной регистрации:		50:15:0040302:0110-50:015/2017-3	
номер государственной регистрации:		с 07.02.2014 по 31.11.2025	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 07.02.2014 по 31.11.2025	
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Ресурс-Юпитер-Минскстрой", ИНН: 7718784353	
3.1.2. основание государственной регистрации:		Принимая договорного управления ЗЕУР "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011	
вид:		Аренда (в том числе, субаренда)	
дата государственной регистрации:		23.03.2017	
номер государственной регистрации:		50:15:0040302:0110-50:015/2017-2	
3.1.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 09.03.2017 по 04.03.2022	
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		ООО "СП "Транс-Строй", ИНН: 5044094862	
3.1.2. основание государственной регистрации:		Договор аренды/ №478 от 12.11.2016	
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Заключение в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопреемства и сведения о наличии полученных, но не зарегистрированных наследован или полученных государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):		данные отсутствуют	

10. Сведения об установленных государственной регистрацией сделки, права, ограничивающие право безвозмездного в силу закона отчуждения третьим лицом, органа:	данные отсутствуют	
11. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости, государственной регистрации ипотеки, предельных, ограничивающих права на земельный участок на земельный участок сельскохозяйственного назначения:		
М.П.		
Государственный реестр недвижимости		ФГИС ЕГРН
ИНН/ОГРН/ОГРНИП	подпись	подпись, фамилия

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

Лист 3

Земельный участок			
<small>данные отсутствуют</small>			
Лист № _____	Регистр № _____	Ввод листов реестра № _____	Ввод листов выписки _____
20.01.2021 № 01/2021/37/08/7078			
Кадастровый номер		50:15:0040302:0110	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный реестр недвижимости		ФГИС ЕГРН	
ИНН/ОГРН/ОГРНИП	подпись	подпись, фамилия	
М.П.			

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

Рисунок 1.2

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Выд. №	Регистр. Д.Д.	Всего выдв. регистр. Д.Д.	Всего регистров	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 50/2021/07/0067078			
Кадастровый номер:			50:15:0040002:0110	
Сведения о характеристиках границ земельного участка				
Система координат: МСК-75				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность в предельных координатах характерных точек границ земельных участков, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477867.73	2215375.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477876.23	2215397.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477944.44	2215549.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477772.83	2215634.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477763.38	2215586.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477774.43	2215584.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477767.83	2215555.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477785.74	2215567.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477746.83	2215474.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477712.06	2215430.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477712.95	2215426.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477712.32	2215467.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477854.85	2215349.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477828.6	2215336.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

ФГИС ЕГРН

федеральное агентство геодезии и картографии

Рисунок 1.1

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

На основании запроса от 18.01.2021 г., осуществленного на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Выд. №	Регистр. Д.Д.	Всего выдв. регистр. Д.Д.	Всего регистров	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 50/2021/07/0064570			
Кадастровый номер:			50:15:0040002:0111	
Номер кадастрового записи:		50:15:0040382		
Дата принятия кадастрового номера:		09.03.2017		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 20-009015-03015/05/2017-2886		
Адрес:		Московская область, г. Балашиха		
Площадь:		41793 кв. м 72 кв. см		
Кадастровая стоимость, руб.:		289591262,6		
Кадастровые номера объектов недвижимости в пределах земельного участка объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0040382:48; 50:15:0040102:0087		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как участника консолида:				
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Лист 1

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

Земельный участок			
реквизиты кадастрового			
Лист №	Решения №	Всего листов решения №	Всего решений
20.01.2021	№ 09/2021/370864570		
Кадастровый номер		50:15:0040302:0111	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для жилищного строительства		
Сведения о кадастровом номере:	Аглицев Федор Иванович №77-ЕИ-375		
Сведения о наличии объектов в обремененном объекте, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок является или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта особого назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории ограниченного социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особого вида земель, лесной территории, охотничьего угодья, заказника:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территорий, в отношении которых утратили силу основные территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГНС ЕНУ	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Лист 1

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

Земельный участок			
реквизиты кадастрового			
Лист №	Решения №	Всего листов решения №	Всего решений
20.01.2021	№ 09/2021/370864570		
Кадастровый номер		50:15:0040302:0111	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии залога (зали) жилищного договора, предусмотренных предоставления в соответствии с земельным законодательством и соответствующим актом государственной власти или органа местного самоуправления, возникающих в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, индивидуального или жилого дома коммерческого назначения:	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 для земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора и застойном состоянии границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Общие сведения:	Для данного земельного участка обеспечен доступ в границах земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номерами) 50:15:0040302:0111, 50:15:0040302:0102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные (проектно-заказные)». Право собственности, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с выданной разрешением на использование отсутствует. Сведения необходимы для исполнения раздела 3.8 постановления.		
Получить выписку:	Милданова Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГНС ЕНУ	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		


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

Технический участок		документы	
Лист №	Регистр. №	Виды входов регистр. №	Виды регистров
20.01.2021	№ 50/02/013/2017/04570		
Кадастровый номер		50:15:0040302:011	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Доля в собственности, № 50:15:0040302:011:50/015/2017-9 от 24.03.2017	
Ограничение (права и обременение объекта недвижимости)		Доверительное управление	
вид:		13/03.2017	
дата государственной регистрации:		50:15:0040302:011-50/015/2017-9	
номер государственной регистрации:		с 07.02.2014 по 30.11.2025	
срок, на который установлено ограничение (права и обременение объекта недвижимости):		Объект с ограниченной ответственностью Учредителем компания "Резерв Эксп. Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эксп. Менеджмент" (ИПФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718764133	
3.1.1.		Принят доверительного управления ИПФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011	
вид:		Архив (в том числе, субархив)	
дата государственной регистрации:		23.03.2017	
номер государственной регистрации:		50:15:0040302:45-50/015/2017-2	
срок, на который установлено ограничение (права и обременение объекта недвижимости):		с 09.03.2017 по 06.03.2023	
3.1.2.		ООО "СЗ Трэвел Стрейт", ИНН: 5044094862	
вид:		Договор аренды №478 от 22.11.2016	
основание государственной регистрации:			
4. Договор участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Заявление в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о неоплате государственной регистрации без залога участка правообладателем или его законным представителем:			
9. Правовое состояние и сведения о наличии покупок/продаж, но не рассмотренных, сделок по проведению государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
11. Сведения о неоплате государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или земельный участок сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		инженер	
		подпись: _____	
		инициалы, фамилия: _____	

М.П.

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

Лист 1.1

Земельный участок				
<small>для печати выписки</small>				
Лист №	Регистр №	Ввод в эксплуатацию	Ввод в эксплуатацию	Ввод в эксплуатацию
20.01.2021	№ 09/2021/070664570			
Кадастровый номер			50:15:0040002:0111	
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб: 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН		
внесенная информация		логин		пароль, фид

М.П.

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

Лист 1.2

Земельный участок				
<small>для печати выписки</small>				
Лист №	Регистр №	Ввод в эксплуатацию	Ввод в эксплуатацию	Ввод в эксплуатацию
20.01.2021	№ 09/2021/070664570			
Кадастровый номер			50:15:0040002:0111	
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание информации по местности	Средняя высота точки по отношению к среднему уровню моря
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477944.44	2218540.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	478059.89	2218611.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	478064.5	2218623.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478023.49	2218613.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478014.82	2218604.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478004.79	2218603.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477995.72	2218600.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477967.47	2218606.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477927.95	2218576.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477861.88	2218553.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477819.81	2218516.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477793.22	2218662.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.87	2218679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477774.36	2218631.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477772.83	2218634.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН		
внесенная информация		логин		пароль, фид

М.П.

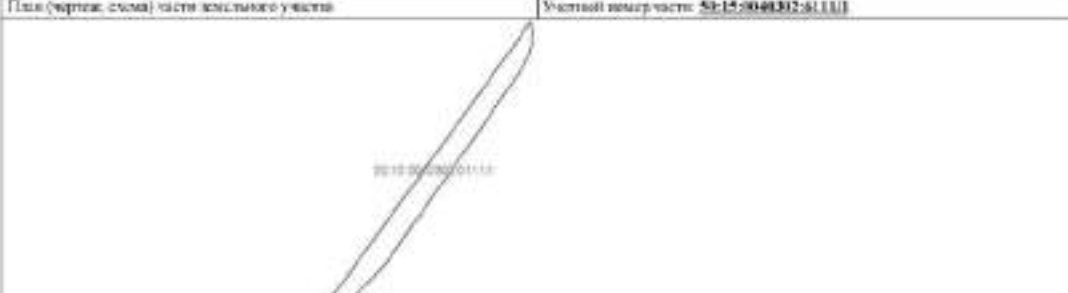
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Лист 4

Земельный участок				
<small>для объектов недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 09/2021/370864570			
Кадастровый номер		50:15:0040302:0111		
План (чертеж, схема) части земельного участка			Участковый номер части: 50:15:0040302:0111/1	
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>		<small>инициалы, фамилия</small>
М.П.				

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


Лист 4

Земельный участок				
<small>для объектов недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 09/2021/370864570			
Кадастровый номер		50:15:0040302:0111		
План (чертеж, схема) части земельного участка			Участковый номер части: 50:15:0040302:0111/1	
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>		<small>инициалы, фамилия</small>
М.П.				

Листа 4

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

Земельный участок				
(кадастровый номер)				
Лист №	Листа 4	Всего листов листа 4:	Всего листов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 00/2021/270664970			
Кадастровый номер		50:15:004002:0111		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:004002:0111		
				
Масштаб и данные отсутствуют	Условные обозначения:			

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Листа 4.1

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

Земельный участок				
(кадастровый номер)				
Лист №	Листа 4.1	Всего листов листа 4.1:	Всего листов:	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 00/2021/270664970			
Кадастровый номер		50:15:004002:0111		

Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	1	1
1	4994	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1139, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-00402/2006-218 от 04.12.2006
1	4994	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-00402/2006-218 от 04.12.2006, срок действия 05.05.2018.
1	4994	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-00402/2006-218 от 04.12.2006, срок действия 05.05.2018.

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Ссылками на части земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
(кадастровый номер)				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 50/20/21/078804570				
Кадастровый номер			50:15:0040302:0111	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-81, зона 2				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание характеристик по местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
4	478023.45	2215833.14	Запрещено отсутствует	0.1
4	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478034.12	2215834.26	Запрещено отсутствует	0.1
5	478034.12	2215834.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478034.12	2215834.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478004.75	2215833.63	Запрещено отсутствует	0.1
6	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477995.72	2215830.99	Запрещено отсутствует	0.1
7	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477987.43	2215826.56	Запрещено отсутствует	0.1
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477927.95	2215786.06	Запрещено отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Ссылками на части земельного участка

Земельный участок				
(кадастровый номер)				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 50/20/21/078804570				
Кадастровый номер			50:15:0040302:0111	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-81, зона 2				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание характеристик по местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477927.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477927.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477883.88	2215753.67	Запрещено отсутствует	0.1
10	477883.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477883.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477709.22	2215682.32	Запрещено отсутствует	0.1
11	477709.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477709.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477759.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477759.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477759.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	Запрещено отсутствует	0.1
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477814.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477814.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477814.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Форм 4.2

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

Земельный участок					
(кадастровый номер)					
Лист №	Формы 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки
20:01:001 № 99/20/01/27884278					
Кадастровый номер			№:15:04/002/0111		
Номер точки	Координаты, м		Описание зарезервированности на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
18	477828.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	477828.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	477828.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	479024.5	2215652.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	479024.5	2215652.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	479024.5	2215652.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477942.49	2215774.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477942.49	2215774.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477942.49	2215774.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

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

Форм 4.2

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

Земельный участок					
(кадастровый номер)					
Лист №	Формы 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки
20:01:001 № 99/20/01/37884570					
Кадастровый номер			№:15:04/002/0111		
Сведения о характерных точках границей части (частей) земельного участка					
Участки внутри части 1					
Система координат: МСК-76					
Лист №					
Номер точки	Координаты, м		Описание зарезервированности на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
4	478023.45	2215833.14	Закреплено отсутствует	0.1	
4	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	478014.12	2215834.36	Закреплено отсутствует	0.1	
2	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	478004.75	2215833.63	Закреплено отсутствует	0.1	
6	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	477995.72	2215830.99	Закреплено отсутствует	0.1	
7	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	477987.43	2215826.56	Закреплено отсутствует	0.1	
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	477927.95	2215786.00	Закреплено отсутствует	0.1	

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

Лист 4.2

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

Земельный участок				
(информация)				
Лист №	Листов 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
№01:021 № 99:02:021:0788-4578		Всего листов выписки		
Кадастровый номер			56:15:0400402-6111	
Порядковый номер	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477627.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477627.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	0.1
10	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477791.22	2215682.32	данные отсутствуют	0.1
12	477791.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477791.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477791.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	0.1
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477811.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477811.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477811.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477811.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестратор	ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4.2

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

Земельный участок				
(информация)				
Лист №	Листов 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
№01:021 № 99:02:021:0788-4578		Всего листов выписки		
Кадастровый номер			56:15:0400402-6111	
Порядковый номер	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
18	477821.94	2215710.80	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477821.94	2215710.80	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477821.94	2215710.80	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477821.94	2215710.80	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215832.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215832.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215832.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215832.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477941.49	2215774.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477941.49	2215774.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477941.49	2215774.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477941.49	2215774.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестратор	ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
№№ объектов недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/078864570				
Кадастровый номер			50:15:0040302:0111	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-76				
Зона М				
Номер точки	Координаты, м		Описание записанных на местности	Средняя квадратическая погрешность отражения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
4	478023.45	2215833.14	Запрещено отсутствие	0,1
4	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	478034.12	2215834.36	Запрещено отсутствие	0,1
3	478034.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	478034.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478034.12	2215834.36	Запрещено отсутствие	0,1
5	478034.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478034.75	2215833.63	Запрещено отсутствие	0,1
6	478034.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478034.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477995.72	2215830.99	Запрещено отсутствие	0,1
7	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477987.43	2215826.56	Запрещено отсутствие	0,1
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477927.95	2215786.06	Запрещено отсутствие	0,1
9	477927.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477927.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
№№ объектов недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/078864570				
Кадастровый номер			50:15:0040302:0111	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Номер точки	Координаты, м		Описание записанных на местности	Средняя квадратическая погрешность отражения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477927.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477927.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477883.88	2215753.07	Запрещено отсутствие	0,1
10	477883.88	2215753.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477883.88	2215753.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477759.22	2215682.32	Запрещено отсутствие	0,1
12	477759.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477759.22	2215682.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	Запрещено отсутствие	0,1
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477788.57	2215679.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477782.28	2215658.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477813.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477813.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477813.71	2215709.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

Рисунок 4.2

Земельный участок				
№ кадастрового участка				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99/20/01/276844578			
Кадастровый номер			50:15:0040002:0111	
№ п/п	Координаты, м		Описание записей в Едином государственном реестре недвижимости	Средняя кадастровая стоимость, определенная координатными характеристиками точек граница участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
18	477820.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477820.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477820.94	2215710.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215932.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215932.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	478024.5	2215932.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477641.49	2215774.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477641.49	2215774.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477641.49	2215774.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГНС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

ФГНС ЕГРН

полное наименование органа регистрации недвижимости

Рисунок 4.1

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

Извлечение из выписки от 20.01.2021 г., опубликованной на официальном сайте 21.01.2021 г., с добавлением, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
№ кадастрового участка				
Лист №	Рисунок 4.1	Всего листов рисунка 4.1:	Всего рисунков	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99/20/01/371121713			
Кадастровый номер			50:15:0040002:0109	
№ кадастрового участка:		50:15:0040002		
Дата присвоения кадастрового номера:		09.01.2017		
Регистратор государственного земельного учета:		Условный номер: 50-00/015-03/015/005/2017-2007		
Адрес:		Московская область, г. Балашиха		
Площадь:		0,963 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		44201724.84		
Кадастровые номера смежных земельных участков земельного участка объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0040001:140332, 50:15:0040002:0109		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости в составе предложения как земельного участка:				
Государственный регистратор				ФГНС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Листа 1

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

Земельный участок			
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист №	Родовод №	Всего листов родовод №	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 09/2021/371121712		
Кадастровый номер		50:15:0040002:0109	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для размещения объектов складского назначения		
Сведения о кадастровом номере:	Адрес: Федор Никитич 3077-ЕБ-375		
Сведения о кадастровом номере, кадастровом номере объектов в обремененных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок является или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта особого назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охраняемых угодий, заповедия, заказника:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного учета:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утратили силу: постановление правительства:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Листа 1

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

Земельный участок			
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист №	Родовод №	Всего листов родовод №	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 09/2021/371121712		
Кадастровый номер		50:15:0040002:0109	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта в (или) отказе в приеме документа, предусмотренного для представления в соответствии с земельным законодательством истинных сведений о государственной власти или правах частного самоуправления недвижимого имущества в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, индивидуального или коллективного жилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании раздела об объекте 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 оспора в соответствии с правилами земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Общие сведения:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0040002:149331, 50:15:0040002:0102. Предельным значением земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0040002:0107. Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальные неосведомленными». Право ограниченного права, образующие объект недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствует. Сведения о виде разрешенного использования для земельного участка 3.1 отсутствуют.		
Подпись выписки:	Миндеева 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

Технический отчет			
Информация об объекте недвижимости			
Лист №	Листов 2	Всего листов реестра 2	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 09/2021/371121713		
Кадастровый номер		№ 15-004/003/0109	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные в правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 50:11-004/003/0109-50:015/2017-7 от 24.03.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
4. Датированные доли в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Квитанции в суд об истребовании права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопретензия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных взысканий о предоставлении государственной регистрации права (вероятно, прекращены права), ограничение прав и обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, обременения права (за исключением в силу закона случаев третьих лиц, права):	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации (сервиту, предельная, архаичные права на земельный участок на земельно-сельскохозяйственного назначения):			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		подпись, фамилия	

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

Рисунок 3.1

Земельный участок			
(за исключением)			
Лист №	Регистра №	Виды листов регистра №	Виды листов выписки
21.01.2021	№ 09/2021/371121713		
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109	
План (карты, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный реестр недвижимости		ЛОДНБС	ФГИС ЕДРН
возле наименования должности			ИННОВАТЫ, ФОНДЫ
М.П.			

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

Рисунок 3.2

Земельный участок				
(за исключением)				
Лист №	Регистра №	Виды листов регистра №	Виды листов выписки	
21.01.2021	№ 09/2021/371121713			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6109		
Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-78				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание характерных точек	Средняя квадратическая погрешность в геодезических координатах характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477427.55	2214797.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477524.2	2214918.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477463.77	2214966.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477436.63	2214860.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости		ЛОДНБС	ФГИС ЕДРН	
возле наименования должности			ИННОВАТЫ, ФОНДЫ	
М.П.				

Лист 4

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

Земельный участок			
<small>информация</small>			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов
21.01.2021	№ 89/2021/071121/13		
Кадастровый номер		50:15:0040202:0109	
План (схематичная) часть земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040202:0109	
			
Масштаб (данные отсутствуют)	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ИГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
М.П.		инициалы, фамилия	

Лист 4

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

Земельный участок			
<small>информация</small>			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов
21.01.2021	№ 89/2021/071121/13		
Кадастровый номер		50:15:0040202:0109	
План (схематичная) часть земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040202:0109	
			
Масштаб (данные отсутствуют)	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ИГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
М.П.		инициалы, фамилия	

Лист 4

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

Земельный участок				
<small>(кадастровый номер)</small>				
Лист №	Листов 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/371121713			
Кадастровый номер		№: 15:004002.0109		

План (схематический) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:004002.0109/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Лист 4

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

Земельный участок				
<small>(кадастровый номер)</small>				
Лист №	Листов 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/371121713			
Кадастровый номер		№: 15:004002.0109		

План (схематический) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:004002.0109/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

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

Лист 4.1

Земельный участок			
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1	Всего разделов
21.01.2021	№ 99/2021/371121713		
Кадастровый номер		50:15:0040002:0109	
Участковый номер части	Площадь (кв. м)	Содержание ограничений в использовании или распоряжении права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	936	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.36, Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления ограничений прав объектов незастроенного земельного участка в особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (далее - "Правилами условия № 160 от 24.02.2009	
1	936	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления ограничений прав объектов незастроенного земельного участка в особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (далее - "Правилами условия № 160 от 24.02.2009, срок действия: 01.01.2017	
2	936	Иные ограничения (обременения) прав	
2	936	Иные ограничения (обременения) прав	
Государственный регистратор		ФГНС ЕР/И	
включено в Единый государственный реестр недвижимости		код инв.	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Лист 4.2

Земельный участок				
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2	Всего разделов
21.01.2021	№ 99/2021/371121713			
Кадастровый номер		50:15:0040002:0109		
Сведения о характеристиках границ граница части (частей) земельного участка				
Участковый номер части 1				
Система координат: МСК-83, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание шаркаса на местности	Средняя квадратическая погрешность определены координат угломерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477455.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477455.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477455.99	2214830.43	данные отсутствуют	0.1
4	477455.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477449.16	2214838.78	данные отсутствуют	0.1
6	477449.16	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477449.16	2214838.78	данные отсутствуют	0.1
8	477449.16	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477449.16	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477449.16	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
12	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
14	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
17	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
19	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГНС ЕР/И		
включено в Единый государственный реестр недвижимости		код инв.	инициалы, фамилия	
		М.П.		

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

Лист 4.2

Земельный участок				
(информация)				
Лист №	Листов 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
21:08:001 № 99:02/021/2018/113			Всего листов выписки	
Кадастровый номер			50:15:0400402-6109	
Порядковый номер	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477433.48	2214942.97	данные отсутствуют	0.1
9	477433.48	2214942.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477433.48	2214942.97	Зарегистрировано отсутствует	0.1
9	477433.48	2214942.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434.08	2214943.45	данные отсутствуют	0.1
10	477434.08	2214943.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434.08	2214943.45	Зарегистрировано отсутствует	0.1
10	477434.08	2214943.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214943.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214943.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214943.86	Зарегистрировано отсутствует	0.1
11	477434.25	2214943.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434.94	2214948.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434.94	2214948.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434.94	2214948.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477435.29	2214948.87	данные отсутствуют	0.1
13	477435.29	2214948.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477435.29	2214948.87	Зарегистрировано отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГУП "ИПТИ"	
полное наименование организации			кодировка	ИНН/ОГРН/ФУО/ОИИ

М.П.

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

Лист 4.2

Земельный участок				
(информация)				
Лист №	Листов 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
21:08:001 № 99:02/021/2018/113			Всего листов выписки	
Кадастровый номер			50:15:0400402-6109	
Порядковый номер	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477435.29	2214948.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477435.65	2214945.31	данные отсутствуют	0.1
14	477435.65	2214945.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477435.65	2214945.31	Зарегистрировано отсутствует	0.1
14	477435.65	2214945.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477435.91	2214945.18	данные отсутствуют	0.1
15	477435.91	2214945.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477435.91	2214945.18	Зарегистрировано отсутствует	0.1
15	477435.91	2214945.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477436.04	2214944.96	данные отсутствуют	0.1
16	477436.04	2214944.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477436.04	2214944.96	Зарегистрировано отсутствует	0.1
16	477436.04	2214944.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477444.32	2214944.87	данные отсутствуют	0.1
17	477444.32	2214944.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477444.32	2214944.87	Зарегистрировано отсутствует	0.1
17	477444.32	2214944.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГУП "ИПТИ"	
полное наименование организации			кодировка	ИНН/ОГРН/ФУО/ОИИ

М.П.

Лист 4.2

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

Земельный участок				
(информационно)				
Лист №	Листов 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
21:08:001 № 99:02/02/071021713			Всего листов выписки	
Кадастровый номер			50:15:0400402-0109	
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
18	477443.96	2214944.87	данные отсутствуют	0.1
18	477443.96	2214944.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477443.96	2214944.87	Зарегистрировано отсутствует	0.1
18	477443.96	2214944.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477437.02	2214961.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477437.02	2214961.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477437.02	2214961.85	Зарегистрировано отсутствует	0.1
15	477437.02	2214961.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477444.93	2214992.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477444.93	2214992.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477444.93	2214992.86	Зарегистрировано отсутствует	0.1
26	477444.93	2214992.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477446.92	2214887.7	Зарегистрировано отсутствует	0.1
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477467.37	2214948.83	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРН	
ИНН/ОГРН/ИНВН/ИНД			ИНН/ОГРН/ИНВН/ИНД	

М.П.

Лист 4.2

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

Земельный участок				
(информационно)				
Лист №	Листов 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
21:08:001 № 99:02/02/071021713			Всего листов выписки	
Кадастровый номер			50:15:0400402-0109	
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
22	477467.37	2214948.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477467.37	2214948.83	Зарегистрировано отсутствует	0.1
22	477467.37	2214948.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214947.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214947.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214947.89	Зарегистрировано отсутствует	0.1
23	477467.91	2214947.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477434.93	2214938.64	Зарегистрировано отсутствует	0.1
24	477434.93	2214938.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРН	
ИНН/ОГРН/ИНВН/ИНД			ИНН/ОГРН/ИНВН/ИНД	

М.П.

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

Лист 4.2

Земельный участок				
<small>ИНФОРМАЦИОННО</small>				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
21.01.2021 № 99/2021/071121713				
Кадастровый номер			50:15:0040002:0109	
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка				
Участки №№ части: 1				
Система координат: МСК-75				
Векс №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание записанное на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477455.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477455.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477455.99	2214830.43	Записанные отсутствуют	0.1
4	477455.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477449.16	2214838.79	данные отсутствуют	0.1
6	477449.16	2214838.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449.16	2214838.79	Записанные отсутствуют	0.1
6	477449.16	2214838.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
7	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.01	2214842.87	Записанные отсутствуют	0.1
7	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	0.1
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444.3	2214842.87	Записанные отсутствуют	0.1
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

Лист 4.2

Земельный участок				
<small>ИНФОРМАЦИОННО</small>				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
21.01.2021 № 99/2021/071121713				
Кадастровый номер			50:15:0040002:0109	
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка				
Участки №№ части: 1				
Система координат: МСК-75				
Векс №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание записанное на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477439.48	2214942.97	данные отсутствуют	0.1
9	477439.48	2214942.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477439.48	2214942.97	Записанные отсутствуют	0.1
9	477439.48	2214942.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434.68	2214943.45	данные отсутствуют	0.1
10	477434.68	2214943.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434.68	2214943.45	Записанные отсутствуют	0.1
10	477434.68	2214943.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214943.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214943.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214943.86	Записанные отсутствуют	0.1
11	477434.25	2214943.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434.94	2214948.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434.94	2214948.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477435.29	2214945.87	данные отсутствуют	0.1
13	477435.29	2214945.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477435.29	2214945.87	Записанные отсутствуют	0.1

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

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

Лист 4.2

Земельный участок				
№ 50:15:0400402-0109				
Лист № _____ Раздел 4.2				
Всего листов раздела 4.2: _____ Всего разделов _____ Всего листов выписки _____				
21:01:001 № 99:20:01:071021713				
Кадастровый номер				
50:15:0400402-0109				
Порядковый номер	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477439.29	2214948.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477439.63	2214948.51	данные отсутствуют	0.1
14	477439.63	2214948.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477439.63	2214948.51	Записанные отсутствуют	0.1
14	477439.63	2214948.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477439.91	2214948.09	данные отсутствуют	0.1
15	477439.91	2214948.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477439.91	2214948.09	Записанные отсутствуют	0.1
15	477439.91	2214948.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477439.04	2214944.96	данные отсутствуют	0.1
16	477439.04	2214944.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477439.04	2214944.96	Записанные отсутствуют	0.1
16	477439.04	2214944.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477444.32	2214944.87	данные отсутствуют	0.1
17	477444.32	2214944.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477444.32	2214944.87	Записанные отсутствуют	0.1
17	477444.32	2214944.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 4.2

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

Земельный участок				
№ 50:15:0400402-0109				
Лист № _____ Раздел 4.2				
Всего листов раздела 4.2: _____ Всего разделов _____ Всего листов выписки _____				
21:01:001 № 99:20:01:071021713				
Кадастровый номер				
50:15:0400402-0109				
Порядковый номер	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
18	477449.96	2214944.87	данные отсутствуют	0.1
18	477449.96	2214944.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477449.96	2214944.87	Записанные отсутствуют	0.1
18	477449.96	2214944.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477437.02	2214961.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477437.02	2214961.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477437.02	2214961.89	Записанные отсутствуют	0.1
19	477437.02	2214961.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477444.95	2214992.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477444.95	2214992.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477444.95	2214992.86	Записанные отсутствуют	0.1
20	477444.95	2214992.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477446.92	2214887.7	Записанные отсутствуют	0.1
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477461.37	2214948.87	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(кадастровый номер)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 99/20/01/271121713				
Кадастровый номер			№: 15:04/002/0109		
Номер точки	Координаты, м		Описание зарекоменованной местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат лабораторных точек граница части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
22	477467.77	2214928.80	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	477467.77	2214928.80	Зарекомендовано отсутствует	0,1	
22	477467.77	2214928.80	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	477467.91	2214927.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	477467.91	2214927.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	477467.91	2214927.89	Зарекомендовано отсутствует	0,1	
23	477467.91	2214927.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477434.93	2214945.64	Зарекомендовано отсутствует	0,1	
24	477434.93	2214945.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	подпись, фамилия	
М.П.					

Рисунок 5.2

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

Земельный участок					
(кадастровый номер)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 99/20/01/271121713				
Кадастровый номер			№: 15:04/002/0109		
Ссылками в зарекомендованной части граница части (частей) земельного участка					
Участковый номер части 2					
Система координат: МСК-80, зона 2					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание зарекоменованной местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат лабораторных точек граница части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	477455.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	477455.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	477455.99	2214830.43	Зарекомендовано отсутствует	0,1	
2	477455.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	477449.16	2214838.78	данные отсутствуют	0,1	
4	477449.16	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	477449.16	2214838.78	Зарекомендовано отсутствует	0,1	
4	477449.16	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	477449.10	2214838.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	0,1	
7	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	477447.01	2214842.87	Зарекомендовано отсутствует	0,1	
7	477447.01	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	0,1	
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	477444.3	2214842.87	Зарекомендовано отсутствует	0,1	
8	477444.3	2214842.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	подпись, фамилия	
М.П.					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Ссылками на части земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
(информация)				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
21:01:001 № 99/20/21/271021713				
Кадастровый номер			50:15:040002-0109	
Порядковый номер	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477439.48	2214642.97	данные отсутствуют	0.1
9	477439.48	2214642.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477439.48	2214642.97	данные отсутствуют	0.1
9	477439.48	2214642.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434.68	2214643.45	данные отсутствуют	0.1
10	477434.68	2214643.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434.68	2214643.45	данные отсутствуют	0.1
10	477434.68	2214643.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214643.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214643.86	данные отсутствуют	0.1
11	477434.25	2214643.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434.25	2214643.86	данные отсутствуют	0.1
11	477434.25	2214643.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434.94	2214648.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434.94	2214648.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477435.29	2214648.87	данные отсутствуют	0.1
13	477435.29	2214648.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477435.29	2214648.87	данные отсутствуют	0.1
13	477435.29	2214648.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости			ФГИС ЕИРН	
полное наименование объекта			кодник	индекс, фискал
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Ссылками на части земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
(информация)				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
21:01:001 № 99/20/21/271021713				
Кадастровый номер			50:15:040002-0109	
Порядковый номер	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477435.29	2214648.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477435.63	2214645.31	данные отсутствуют	0.1
14	477435.63	2214645.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477435.63	2214645.31	данные отсутствуют	0.1
14	477435.63	2214645.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477435.91	2214648.08	данные отсутствуют	0.1
15	477435.91	2214648.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477435.91	2214648.08	данные отсутствуют	0.1
15	477435.91	2214648.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477436.04	2214644.96	данные отсутствуют	0.1
16	477436.04	2214644.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477436.04	2214644.96	данные отсутствуют	0.1
16	477436.04	2214644.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477444.32	2214644.87	данные отсутствуют	0.1
17	477444.32	2214644.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477444.32	2214644.87	данные отсутствуют	0.1
17	477444.32	2214644.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости			ФГИС ЕИРН	
полное наименование объекта			кодник	индекс, фискал
М.П.				

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(информация)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
21:01:001 № 99:20:01:071021713					
Кадастровый номер			50:15:040002:0109		
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			4
18	477443.96	2214944.87	данные отсутствуют	0.1	
18	477443.96	2214944.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	477443.96	2214944.87	Зарегистрировано отсутствует	0.1	
18	477443.96	2214944.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	477437.02	2214961.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	477437.02	2214961.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	477437.02	2214961.85	Зарегистрировано отсутствует	0.1	
15	477437.02	2214961.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
26	477444.93	2214992.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
26	477444.93	2214992.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
26	477444.93	2214992.86	Зарегистрировано отсутствует	0.1	
26	477444.93	2214992.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1	
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	477446.92	2214887.7	Зарегистрировано отсутствует	0.1	
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	477467.37	2214948.83	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРН		
наименование организации			подпись		
			инициалы, фамилия		

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(информация)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
21:01:001 № 99:20:01:071021713					
Кадастровый номер			50:15:040002:0109		
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			4
22	477467.37	2214948.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	477467.37	2214948.83	Зарегистрировано отсутствует	0.1	
22	477467.37	2214948.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	477467.91	2214947.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	477467.91	2214947.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	477467.91	2214947.89	Зарегистрировано отсутствует	0.1	
23	477467.91	2214947.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477434.93	2214938.64	Зарегистрировано отсутствует	0.1	
24	477434.93	2214938.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРН		
наименование организации			подпись		
			инициалы, фамилия		

М.П.

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

Лист 4.2

Земельный участок				
реквизиты				
Лист №	Рисунка 4.1	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.01.2021 № 99/2021/071121718				
Кадастровый номер			56:15-04-002-6109	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части 2				
Система координат: МСК-35				
Вид №				
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477453,99	2214830,43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477453,99	2214830,43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477453,99	2214830,43	Записаны отсутствуют	0,1
4	477453,99	2214830,43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449,16	2214838,78	данные отсутствуют	0,1
6	477449,16	2214838,78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477449,16	2214838,78	Записаны отсутствуют	0,1
6	477449,16	2214838,78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447,01	2214842,87	данные отсутствуют	0,1
7	477447,01	2214842,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447,01	2214842,87	Записаны отсутствуют	0,1
7	477447,01	2214842,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444,3	2214842,87	данные отсутствуют	0,1
8	477444,3	2214842,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477444,3	2214842,87	Записаны отсутствуют	0,1
8	477444,3	2214842,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			кодировка	инициалы, фамилия
М.П.				

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

Лист 4.2

Земельный участок				
реквизиты				
Лист №	Рисунка 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.01.2021 № 99/2021/071121718				
Кадастровый номер			56:15-04-002-6109	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части 2				
Система координат: МСК-35				
Вид №				
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477439,48	2214842,97	данные отсутствуют	0,1
9	477439,48	2214842,97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477439,48	2214842,97	Записаны отсутствуют	0,1
9	477439,48	2214842,97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434,68	2214843,45	данные отсутствуют	0,1
10	477434,68	2214843,45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477434,68	2214843,45	Записаны отсутствуют	0,1
10	477434,68	2214843,45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434,25	2214843,86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434,25	2214843,86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477434,25	2214843,86	Записаны отсутствуют	0,1
11	477434,25	2214843,86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434,94	2214848,63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434,94	2214848,63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477434,94	2214848,63	Записаны отсутствуют	0,1
12	477434,94	2214848,63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477439,29	2214845,87	данные отсутствуют	0,1
13	477439,29	2214845,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477439,29	2214845,87	Записаны отсутствуют	0,1
13	477439,29	2214845,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			кодировка	инициалы, фамилия
М.П.				

Лист 4.2

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

Земельный участок					
(информация)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
21:01:001 № 99:01/01/071021713					
Кадастровый номер			50:15:0400402-0109		
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
13	477435.29	2214945.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	477435.63	2214945.31	данные отсутствуют	0.1	
14	477435.63	2214945.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	477435.63	2214945.31	данные отсутствуют	0.1	
14	477435.63	2214945.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	477435.01	2214945.09	данные отсутствуют	0.1	
17	477435.01	2214945.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	477435.01	2214945.09	данные отсутствуют	0.1	
17	477435.01	2214945.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	477436.04	2214944.96	данные отсутствуют	0.1	
18	477436.04	2214944.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	477436.04	2214944.96	данные отсутствуют	0.1	
18	477436.04	2214944.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	477444.32	2214944.87	данные отсутствуют	0.1	
17	477444.32	2214944.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	477444.32	2214944.87	данные отсутствуют	0.1	
17	477444.32	2214944.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный реестратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование организации			кодировка	идентификатор	
			М.П.		

Лист 4.2

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

Земельный участок					
(информация)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
21:01:001 № 99:01/01/071021713					
Кадастровый номер			50:15:0400402-0109		
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
18	477444.96	2214944.87	данные отсутствуют	0.1	
18	477444.96	2214944.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	477444.96	2214944.87	данные отсутствуют	0.1	
18	477444.96	2214944.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	477437.02	2214961.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	477437.02	2214961.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	477437.02	2214961.88	данные отсутствуют	0.1	
15	477437.02	2214961.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477444.95	2214992.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477444.95	2214992.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477444.95	2214992.86	данные отсутствуют	0.1	
20	477444.95	2214992.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1	
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	0.1	
21	477446.92	2214887.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	477467.37	2214948.33	данные отсутствуют	0.1	
Государственный реестратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование организации			кодировка	идентификатор	
			М.П.		

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
№ 01:05/004/002/0109				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 99/2021/371021713			
Кадстровый номер:		50:15:0040002:0109		
№ п/п	Координаты, м		Описание застроенной на участке	Средняя кадастровая стоимость, определенная координатными характеристиками границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	477467.77	2214928.80	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477467.77	2214938.80	данные отсутствуют	0.1
23	477467.77	2214948.80	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214947.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214957.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477467.91	2214967.89	данные отсутствуют	0.1
23	477467.91	2214977.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477434.93	2214948.64	данные отсутствуют	0.1
24	477434.93	2214958.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГТРС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

ФГТРС ЕГРН

полное наименование органа регистрации недвижимости

Рисунок 4.1

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

На основании запроса от 20.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.01.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
№ 01:05/004/002/0107				
Лист №	Рисунок 1	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 99/2021/371034083			
Кадстровый номер:		50:15:0040002:0107		
№ кадастрового листа:		50:15:0040302		
Дата присвоения кадастрового номера:		09.01.2017		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-09/015-03/015/05/2017-2888		
Адрес:		Московская область, г. Балашиха		
Площадь:		5009 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		3586991.17		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0040001:04032, 50:15:0040302:03		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как участника в состав:				
Государственный регистратор				ФГТРС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Листа 1

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

Земельный участок		
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ		
Лист №	Листов 1	Всего листов раздела 1:
21.01.2021 № 09/2021/371034803		
Кадастровый номер		50:15:0040302:6107
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для иных видов зонной застройке	
Сведения о кадастровом листе:	Актанов Федор Иванович №77-ЕЕ-375	
Сведения о том, являются ли объекты в обьекте природные объекты, расположенные в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок является или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта особого назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой функциональной зоны, территории ограниченного одностороннего использования, территории территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, заповедия, заказника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах применения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утрачена часть государственной территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГНС ИТН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Листа 1

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

Земельный участок		
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ		
Лист №	Листов 1	Всего листов раздела 1:
21.01.2021 № 09/2021/371034803		
Кадастровый номер		50:15:0040302:6107
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии акта в (акте) заключения договора, предусмотренного представлении в соответствии с земельным законодательством использования участка государственной земли или средств государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома, многоквартирного или иного жилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжении 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 в отношении границ земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус земель об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Общие сведения:	Для данного земельного участка обеспечен доступ в посредством земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номерами) 50:15:0040302:14331, 50:15:0040302:6102, 50:15:0040302:6103. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус "Актуальные" (за исключением иных). Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения о свободных для заповедия раздела 1.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Милданова Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГНС ИТН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Технический отчет	
№ документа	
Лист №	Листов 2
21.01.2021 № 09/2021/37103480	2
Кадастровый номер	
50:15:0040302:0107	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные в правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 50:15:0040302:0107-50:015/2017-8 от 24.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договорное удержание
вид:	13.03.2017
дата государственной регистрации:	50:15:0040302:0107-00015/2017-3
номер государственной регистрации:	с 07.02.2014 по 30.11.2025
срок, на который установлено ограничение прав и обременение:	
3.1.1. область недвижимости:	
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эксп. Управление", ИНН: 7718784153
дата государственной регистрации:	Принятие договорного удержания ЗЕИФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
номер государственной регистрации:	Арендатор или член, субарендатор
срок, на который установлено ограничение прав и обременение:	23.03.2017
3.1.2. область недвижимости:	50:15:0040302:05-50/015/2017-2
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение:	с 09.03.2017 по 06.03.2022
дата государственной регистрации:	ООО "СЗ "Танель Стрип", ИНН: 5044094862
основание государственной регистрации:	Договор аренды №439 от 22.11.2016
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
5. Исполнение в судебно-арбитражном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правомощия и сведения о наличии полученных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют
10. Сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, ограничения права (без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа):	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации оспаривания, прекращения, ограничения права на земельный участок или часть сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	
подпись: _____	подпись: _____
_____	_____

М.П.

Таблица 1

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

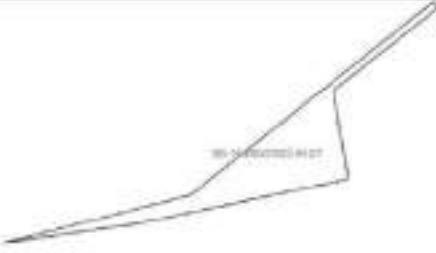
Земельный участок			
(кадастровый номер)			
Лист № _____	Регистр № _____	Войс № листа (регистр) № _____	Войс № листа _____
21.01.2021 № 09/2021/371034803			
Кадастровый номер		50:15:0040302:0107	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:_____	Условия обременения:		
Государственный реестр недвижимости		ФГИС ЕИРН	
внесено в Единый государственный реестр недвижимости		подписано: _____	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Таблица 2

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

Земельный участок				
(кадастровый номер)				
Лист № _____	Регистр № _____	Войс № листа (регистр) № _____	Войс № листа _____	
21.01.2021 № 09/2021/371034803				
Кадастровый номер		50:15:0040302:0107		
Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона МЗ				
Номер точки	Координаты		Описание характерной местности	Средняя квадратическая погрешность отраженных координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477436.63	2214860.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477463.77	2214966.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477467.38	2214980.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477502.58	2215117.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477508.67	2215140.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477534.89	2215073.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477497.76	2215080.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477477.0	2215082.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477449.87	2214947.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477442.67	2214902.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости		ФГИС ЕИРН		
внесено в Единый государственный реестр недвижимости		подписано: _____		
		инициалы, фамилия		
М.П.				

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

Лист 4

Земельный участок			
<small>или обременения</small>			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов
21.01.2021	№ 99/2021/371034/003		
Кадастровый номер		50:15:0040302:6107	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участный номер части: 50:15:0040302:6107.1	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Лист 4

Земельный участок			
<small>или обременения</small>			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов
21.01.2021	№ 99/2021/371034/003		
Кадастровый номер		50:15:0040302:6107	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участный номер части: 50:15:0040302:6107.1	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 4

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

Земельный участок				
<small>(кадастровый номер)</small>				
Лист №	Листов 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 №	39/20/21/371034/003			
Кадастровый номер		№: 15-00/002/0107		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 15-00/002/0107/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Лист 4

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

Земельный участок				
<small>(кадастровый номер)</small>				
Лист №	Листов 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2021 №	39/20/21/371034/003			
Кадастровый номер		№: 15-00/002/0107		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 15-00/002/0107/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Лист 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объеме владения
Ссылками на части земельного участка

Земельный участок			
ИНФОРМАЦИЯ			
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1:	Всего разделов
21.01.2021	№ 89/2021/371034803		
Кадастровый номер		50:15:0040302:0107	
Участковый номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений и использование или ограничение права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	185	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.36, Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления границ земельных участков, расположенных в границах "зем" вместе с "Правилами установления № 160 от 24.02.2009	
1	185	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления границ земельных участков, расположенных в границах "зем" вместе с "Правилами установления № 160 от 24.02.2009, срок действия: 01.03.2017	
2	185	Иные ограничения (обременения) прав	
2	185	Иные ограничения (обременения) прав	
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
включен информационно		кодиров	информ, функцион
МП			

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объеме владения
Ссылками на части земельного участка

Земельный участок				
ИНФОРМАЦИЯ				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 89/2021/371034803			
Кадастровый номер		50:15:0040302:0107		
Ссылки на маркированные точки границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-93, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат маркерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
И1	477462.61	2215000.6	знак отсутствует	0.1
И1	477462.61	2215000.6	знак отсутствует	0.1
И1	477462.61	2215000.6	выполнение отсутствует	0.1
И1	477462.61	2215000.6	знак отсутствует	знак отсутствует
И2	477461.61	2215006.76	знак отсутствует	знак отсутствует
И2	477461.61	2215006.76	знак отсутствует	знак отсутствует
И2	477461.61	2215006.76	выполнение отсутствует	0.1
И2	477461.61	2215006.76	знак отсутствует	знак отсутствует
И3	477468.86	2215041.27	знак отсутствует	знак отсутствует
И3	477468.86	2215041.27	знак отсутствует	знак отсутствует
И3	477468.86	2215041.27	выполнение отсутствует	0.1
И3	477468.86	2215041.27	знак отсутствует	знак отсутствует
И4	477470.09	2215045.29	знак отсутствует	0.1
И4	477470.09	2215045.29	знак отсутствует	знак отсутствует
И4	477470.09	2215045.29	выполнение отсутствует	0.1
И4	477470.09	2215045.29	знак отсутствует	знак отсутствует
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН		
включен информационно		кодиров	информ, функцион	
МП				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Ссылками на части земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок					
№ 00:00:0000000					
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.001	№ 99/20/01/07934383				
Кадастровый номер			50:15:040002-6107		
Порядковый номер	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границами части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
15	477474.66	2215003.42	данные отсутствуют	0.1	
15	477474.66	2215003.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	477474.66	2215003.42	Запрещенные отсутствуют	0.1	
15	477474.66	2215003.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	477475.67	2215002.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	477475.67	2215002.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	477475.67	2215002.66	Запрещенные отсутствуют	0.1	
16	477475.67	2215002.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	477489.64	2215002.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	477489.64	2215002.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	477489.64	2215002.32	Запрещенные отсутствуют	0.1	
17	477489.64	2215002.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	477475.61	2215002.99	данные отсутствуют	0.1	
18	477475.61	2215002.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	477475.61	2215002.99	Запрещенные отсутствуют	0.1	
18	477475.61	2215002.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	477472.01	2215044.71	данные отсутствуют	0.1	
19	477472.01	2215044.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный реестр недвижимости			ФГИС ЕИРН		
полное наименование объекта			код объекта	индекс, фискальный	
М.П.					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Ссылками на части земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок					
№ 00:00:0000000					
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.001	№ 99/20/01/07934383				
Кадастровый номер			50:15:040002-6107		
Порядковый номер	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границами части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
15	477472.01	2215044.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	477472.01	2215044.71	Запрещенные отсутствуют	0.1	
15	477472.01	2215044.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477467.5	2215029.99	данные отсутствуют	0.1	
20	477467.5	2215029.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	477467.5	2215029.99	Запрещенные отсутствуют	0.1	
20	477467.5	2215029.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	477437.02	2214961.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	477437.02	2214961.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	477437.02	2214961.88	Запрещенные отсутствуют	0.1	
21	477437.02	2214961.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	477436.88	2214962.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	477436.88	2214962.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	477436.88	2214962.12	Запрещенные отсутствуют	0.1	
22	477436.88	2214962.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	477442.29	2214979.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	477442.29	2214979.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный реестр недвижимости			ФГИС ЕИРН		
полное наименование объекта			код объекта	индекс, фискальный	
М.П.					

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(кадастровый номер)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 99/20/01/07/034/003				
Кадастровый номер			99/15/0040002/0107		
Номер точки	Координаты, м		Описание зарекоменованной местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат контрольных точек граница части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
23	477442.29	2214899.74	Зарекомендовано отсутствует	0,1	
23	477442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477444.93	2214892.86	Зарекомендовано отсутствует	0,1	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный реестратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			код ИРС		
			инициалы, фамилия		

М.П.

Рисунок 6.2

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

Земельный участок					
(кадастровый номер)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 99/20/01/07/034/003				
Кадастровый номер			99/15/0040002/0107		
Сведения о зарекомендованных границах части (частей) земельного участка					
Участковый номер части:					
Система координат: МСК-76					
Лист №					
Номер точки	Координаты, м		Описание зарекоменованной местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат контрольных точек граница части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	0,1	
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	477462.61	2215010.6	Зарекомендовано отсутствует	0,1	
11	477462.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	477461.61	2215006.76	Зарекомендовано отсутствует	0,1	
12	477461.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	477468.86	2215041.27	Зарекомендовано отсутствует	0,1	
13	477468.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	477470.09	2215045.29	данные отсутствуют	0,1	
14	477470.09	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	477470.09	2215045.29	Зарекомендовано отсутствует	0,1	
14	477470.09	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный реестратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			код ИРС		
			инициалы, фамилия		

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего листов выписки
21:01:001 № 99:02/02/079/04/003				
Кадастровый номер			56:15:0400402-0107	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в выписке	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477474.66	2215963.42	данные отсутствуют	0.1
13	477474.66	2215963.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477474.66	2215963.42	Записанные отсутствуют	0.1
13	477474.66	2215963.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477478.67	2215962.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477478.67	2215962.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477478.67	2215962.66	Записанные отсутствуют	0.1
14	477478.67	2215962.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477489.64	2215982.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477489.64	2215982.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477489.64	2215982.32	Записанные отсутствуют	0.1
17	477489.64	2215982.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477478.61	2215962.99	данные отсутствуют	0.1
18	477478.61	2215962.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477478.61	2215962.99	Записанные отсутствуют	0.1
18	477478.61	2215962.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477472.01	2215944.73	данные отсутствуют	0.1
Государственный реестратор				ФГИС ЕНРИ
всего наименований записей			записей	наименований, функций

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего листов выписки
21:01:001 № 99:02/02/079/04/003				
Кадастровый номер			56:15:0400402-0107	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в выписке	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	477472.01	2215944.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477472.01	2215944.73	Записанные отсутствуют	0.1
15	477472.01	2215944.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477467.5	2215929.95	данные отсутствуют	0.1
20	477467.5	2215929.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477467.5	2215929.95	Записанные отсутствуют	0.1
20	477467.5	2215929.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477437.02	2214861.85	Записанные отсутствуют	0.1
21	477437.02	2214861.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477436.88	2214862.12	Записанные отсутствуют	0.1
22	477436.88	2214862.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор				ФГИС ЕНРИ
всего наименований записей			записей	наименований, функций

М.П.

Рисунг 4.2

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

Земельный участок					
(кадастровый номер)					
Лист №	Рисунг 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/27934.003				
Кадастровый номер			№:15:0040002.0107		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек границ части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
23	477442.29	2214893.74	Записи отсутствуют	0,1	
23	477442.29	2214893.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477444.93	2214892.86	Записи отсутствуют	0,1	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
включенное наименование должности			подпись		подпись, печать
М.П.					

Рисунг 4.2

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

Земельный участок					
(кадастровый номер)					
Лист №	Рисунг 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки:
21.01.2021	№ 99/2021/271034.003				
Кадастровый номер			№:15:0040002.0107		
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка					
Участковый номер части 2					
Система координат: МСК-83, зона 2					
Лист №					
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек границ части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
01	477402.61	2215010.6	данные отсутствуют	0,1	
01	477402.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
01	477402.61	2215010.6	Записи отсутствуют	0,1	
01	477402.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
02	477401.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
02	477401.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
02	477401.61	2215006.76	Записи отсутствуют	0,1	
02	477401.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
03	477408.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
03	477408.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
03	477408.86	2215041.27	Записи отсутствуют	0,1	
03	477408.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
04	477470.09	2215045.29	данные отсутствуют	0,1	
04	477470.09	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
04	477470.09	2215045.29	Записи отсутствуют	0,1	
04	477470.09	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
включенное наименование должности			подпись		подпись, печать
М.П.					

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Ссылками в частях земельного участка

Земельный участок					
(кадастровый номер)					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки
21:01:021 № 99/2021/071034803					
Кадастровый номер			50:15:0040002:0107		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
23	477443.29	2214899.74	Записи отсутствуют	0.1	
23	477443.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	0.1	
24	477444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			кодпись		инициалы, фамилия
М.П.					

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Ссылками в частях земельного участка

Земельный участок					
(кадастровый номер)					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки
21:01:021 № 99/2021/071034803					
Кадастровый номер			50:15:0040002:0107		
Ссылками в записях о правах граница части (частей) земельного участка					
Участковый номер части 2					
Система координат: МСК-76					
Лист №					
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
Н1	477402.61	2215010.6	данные отсутствуют	0.1	
Н1	477402.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Н1	477402.61	2215010.6	Записи отсутствуют	0.1	
Н1	477402.61	2215010.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Н2	477401.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Н2	477401.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Н2	477401.61	2215006.76	Записи отсутствуют	0.1	
Н2	477401.61	2215006.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Н3	477408.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Н3	477408.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Н3	477408.86	2215041.27	Записи отсутствуют	0.1	
Н3	477408.86	2215041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Н4	477470.09	2215045.29	данные отсутствуют	0.1	
Н4	477470.09	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Н4	477470.09	2215045.29	данные отсутствуют	0.1	
Н4	477470.09	2215045.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			кодпись		инициалы, фамилия
М.П.					

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

Лист 4.2

Земельный участок				
Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Листов 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
21:01:001 № 99:01/01/0704:003			Всего листов выписки	
Кадастровый номер			50:15:0040002:0107	
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
13	477474.66	2215063.42	данные отсутствуют	0.1
13	477474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477474.66	2215063.42	Зарегистрировано отсутствует	0.1
13	477474.66	2215063.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477478.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477478.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477478.67	2215062.66	Зарегистрировано отсутствует	0.1
14	477478.67	2215062.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477489.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477489.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477489.64	2215062.32	Зарегистрировано отсутствует	0.1
17	477489.64	2215062.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477478.67	2215062.99	данные отсутствуют	0.1
18	477478.67	2215062.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477478.67	2215062.99	Зарегистрировано отсутствует	0.1
18	477478.67	2215062.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477472.01	2215064.73	данные отсутствуют	0.1
18	477472.01	2215064.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор			ФГУП "ИПТИ"	
полное наименование организации			кодировка	
			ИНН/ОГРН	

М.П.

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

Лист 4.2

Земельный участок				
Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Листов 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
21:01:001 № 99:01/01/0704:003			Всего листов выписки	
Кадастровый номер			50:15:0040002:0107	
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
18	477472.01	2215064.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477472.01	2215064.73	Зарегистрировано отсутствует	0.1
18	477472.01	2215064.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477467.5	2215029.99	данные отсутствуют	0.1
20	477467.5	2215029.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477467.5	2215029.99	Зарегистрировано отсутствует	0.1
20	477467.5	2215029.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477437.02	2214961.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477437.02	2214961.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477437.02	2214961.88	Зарегистрировано отсутствует	0.1
21	477437.02	2214961.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477436.88	2214962.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477436.88	2214962.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477436.88	2214962.12	Зарегистрировано отсутствует	0.1
22	477436.88	2214962.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477442.29	2214979.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477442.29	2214979.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор			ФГУП "ИПТИ"	
полное наименование организации			кодировка	
			ИНН/ОГРН	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2021	№ 99/20/21/37/034/003			
Кадастровый номер			№: 15:08/008/20107	
№ п/п	Координаты, м		Описание изъятия на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат-картерными точками границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
23	473442.29	2214899.74	данные отсутствуют	0.1
23	473442.29	2214899.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	473444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	473444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	473444.93	2214892.86	данные отсутствуют	0.1
24	473444.93	2214892.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	подпись, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Федеральное информационное агентство регистрации недвижимости

Рисунок 1

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

На основании запроса от 20.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.01.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Объект недвижимости	
Лист №	Раздел 1
21.01.2021	№ 99/20/21/37/034/021
Кадастровый номер	
№: 15:08/008/20106	
№ кадастрового квартала	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2017
Ранг присвоенной государственной учетной записи	Условный номер: 20-00015-53015/005/2017-2889
Адрес	Московская область, г. Балашиха
Площадь	7162 +/- 30 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	51412488.62
Кадастровые номера земельных владений и частей земельных участков объектов недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	50:15:0040302,43
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица/общества	
Государственный регистратор	
ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Листа 1

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

Земельный участок			
реквизиты выписки			
Лист №	Ролька №	Всего листов выписки №	Всего выписок №
21.01.2021	№ 09/2021/371024521		
Кадастровый номер		50:15:0040102-6106	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для размещения объектов капитального строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Алгитас Федор Иванович №77-ЕЕ-375		
Сведения о объектах, расположенных в границах 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 особого назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой защитной зоны, территории охраняемого от загрязнения водных объектов, зоны территориального развития в Российской Федерации, исторической территории:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют		
Сведения о размещении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект зонирования территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Листа 1

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

Земельный участок			
реквизиты выписки			
Лист №	Ролька №	Всего листов выписки №	Всего выписок №
21.01.2021	№ 09/2021/371024521		
Кадастровый номер		50:15:0040102-6106	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта в (или) заключении договора, предусмотренного предоставления в соответствии с земельным законодательством неисключительного права пользования в виде или аренды земельного участка, или иного права пользования в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства нежилого дома специального назначения или нежилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании раздела об объекте земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован в пользу или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора в отношении земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус данных об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Общие сведения:	Для данного земельного участка обеспечен доступ в посредством земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:15:0040102-6106. Сведения фонда разрешенного использования имеют статус «Актуальные неисключительные». Право аренды земельного участка (земельного участка) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Подписала выписку:	Маслова Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система зарегистрированных прав

Недвижимый участок			
идентификация			
Лист №	Регистр №	Ведомственный реестр №	Ведомственный реестр №
24.01.2021	№ 99/2021/371024521		
Наименование объекта		№ 15-004/302-6106	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные в правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 80-11-004/302-6106-50/015/2017-7 от 24.03.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
сроки, на которые установлено ограничение прав и обременение:			
3.1.1. объект недвижимости:	с 07.02.2014 по 30.11.2025		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение:			
объект недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение:	с 08.03.2017 по 06.03.2022		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение:			
объект недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
4. Договор участия в долевой собственности:	не зарегистрировано		
5. Исковые в судами вердикты права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возмещении 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. Правопреемство и сведения о наличии государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют		
10. Сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации аренды, ипотеки, ограничения права на земельный участок и земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Таблица 1

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


Земельный участок			
(кадастровый номер)			
Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов (регистрация) _____	Всего листов выписки _____
21.01.2021 № 09/2021/371024521			
Кадастровый номер		50:15:0040302:0106	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:_____	Условия обременения:		
Государственный реестр недвижимости		ФГИС ЕИРН	
включен в Единый государственный реестр недвижимости		ТОПИС	
		ИНН/ОГРН	

Таблица 2

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

Земельный участок				
(кадастровый номер)				
Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов (регистрация) _____	Всего листов выписки _____	
21.01.2021 № 09/2021/371024521				
Кадастровый номер		50:15:0040302:0106		
Сведения о характере точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона М				
Номер точки	Координаты		Описание характера точки границы	Средняя квадратическая погрешность отраженных координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477919.36	2115798.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477948.48	2115818.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477912.58	2115841.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477831.8	2115841.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477716.12	2115788.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477591.9	2115674.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477564.37	2115677.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477810.23	2115721.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477812.92	2115765.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости		ФГИС ЕИРН		
включен в Единый государственный реестр недвижимости		ТОПИС		
		ИНН/ОГРН		

ФГИС ЕГРН																						
Федеральное информационное агентство регистрации недвижимости																						
Листок 1																						
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости																						
На основании запроса от 18.01.2021 г., поступившего на регистрацию 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:																						
Земельный участок																						
<small>код объекта недвижимости</small>																						
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____																				
20.01.2021 № 59/2021/37/0060538		Всего листов выписки _____																				
Кадастровый номер		50:15:0040302:0104																				
<table border="1"> <tr> <td>Номер кадастрового квартала:</td> <td>50:15:0040302</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>09.03.2017</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>Условный номер: 50-09/01-50/013/005/2017-2000</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, г. Балашиха</td> </tr> <tr> <td>Площадь:</td> <td>1516 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость, руб.:</td> <td>10836625,73</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:</td> <td>50:15:0040302:0209</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:</td> <td>50:15:0040302:03</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:</td> <td></td> </tr> </table>			Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302	Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-09/01-50/013/005/2017-2000	Адрес:	Московская область, г. Балашиха	Площадь:	1516 кв. м	Кадастровая стоимость, руб.:	10836625,73	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0040302:0209	Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0040302:03	Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302																					
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017																					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-09/01-50/013/005/2017-2000																					
Адрес:	Московская область, г. Балашиха																					
Площадь:	1516 кв. м																					
Кадастровая стоимость, руб.:	10836625,73																					
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0040302:0209																					
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0040302:03																					
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют																					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:																						
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН																				
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия																				
М.П.																						

Листок 1

ФГИС ЕГРН																				
Федеральное информационное агентство регистрации недвижимости																				
Листок 1																				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости																				
Земельный участок																				
<small>код объекта недвижимости</small>																				
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____																		
20.01.2021 № 59/2021/37/0060538		Всего листов выписки _____																		
Кадастровый номер		50:15:0040302:0104																		
<table border="1"> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Вид разрешенного использования:</td> <td>Для размещения легкой конструкции</td> </tr> <tr> <td>Сведения о кадастровом номере:</td> <td>Актанца Федор Павлович №77-ЕБ-375</td> </tr> <tr> <td>Сведения о том, имеются ли объекты в обременении земельного участка, расположенных в пределах земельного участка:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о том, земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой значимости зоны, территории охраняемого биологического разнообразия, зоны территориального развития в Республике Федорово, исторической зоне:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, животноводческого, лесного:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о результатах проверки государственного земельного кадастра:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты освоения территории:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>			Кадастровый номер:	Земельный участок	Вид разрешенного использования:	Для размещения легкой конструкции	Сведения о кадастровом номере:	Актанца Федор Павлович №77-ЕБ-375	Сведения о том, имеются ли объекты в обременении земельного участка, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	Сведения о том, 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 значимости зоны, территории охраняемого биологического разнообразия, зоны территориального развития в Республике Федорово, исторической зоне:	данные отсутствуют	Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, животноводческого, лесного:	данные отсутствуют	Сведения о результатах проверки государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют	Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты освоения территории:	данные отсутствуют
Кадастровый номер:	Земельный участок																			
Вид разрешенного использования:	Для размещения легкой конструкции																			
Сведения о кадастровом номере:	Актанца Федор Павлович №77-ЕБ-375																			
Сведения о том, имеются ли объекты в обременении земельного участка, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют																			
Сведения о том, 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 значимости зоны, территории охраняемого биологического разнообразия, зоны территориального развития в Республике Федорово, исторической зоне:	данные отсутствуют																			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, животноводческого, лесного:	данные отсутствуют																			
Сведения о результатах проверки государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют																			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты освоения территории:	данные отсутствуют																			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН																		
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия																		
М.П.																				

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

Земельный участок	
реквизиты выписки	
Лист №	Реквизит 1
20.01.2021 № 09/2021/070600535	
Кадастровый номер	
50:15:0040302-0104	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о наличии или отсутствии заключенного договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством по инициативе органов государственной власти или органов местного самоуправления или инициативой государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства на нем объекта недвижимости или на нем же размещения объекта коммерческого назначения:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) размещения на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного охрона и зонирования права земельного участка:	данные отсутствуют
Статус вписи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные".
Особые отметки:	Для данного земельного участка объектом доступа к подразделению земельного участка (земельному участку) с кадастровым номером кадастровый номер) 50:15:0040302-0104, 50:15:0040302-0102. Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано по данному объекту недвижимости с видом разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Подписал выписку:	Манджиков Марья Александровна

Государственный регистратор:	ИНН	ФГИС ЕГРН
видом полномочия деятельности	кодпись	интернет, фотопленка
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в характеристиках права


Земельный участок	
реквизиты выписки	
Лист №	Реквизит 2
20.01.2021 № 09/2021/070600535	
Кадастровый номер	
50:15:0040302-0104	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 90:11:0040302-034-90/01/2017-7 от 24.03.2017
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда (в том числе субаренда)
дата государственной регистрации:	23.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302-45-50/01/2017-2
3.1.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 09.03.2017 по 06.03.2023
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	ООО "С/З "Экспл.Строй", ИНН: 50:4094062
3. основание государственной регистрации:	Договор аренды №438 от 22.11.2016
вид:	Довольствие у владельца
дата государственной регистрации:	13.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302-0104-90/01/2017-1
3.1.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 07.02.2014 по 30.11.2025
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Экспл.Манджиков", ИНН: 77:0784157
основание государственной регистрации:	Трибунал доверительного управления ИЭФ "Сельскохозяйственный" от 20.10.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Исполнено в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о наличии государственной регистрации безличного участка правообладателя или его законного представителя:	
9. Правомочия и сведения о наличии или отсутствии, в том числе зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки с объектом недвижимости):	данные отсутствуют

10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, при этом привлечение право собственности в силу закона сделки третьего лица, органа.	данные отсутствуют
11	Сведения о мере участия государственной регистрации (срочная, предварительная, осуществление права на земельный участок на земельном участке государственного назначения).	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
ИНН/ОГРН налогоплательщика		ИНН/ОГРН, ФИО/ИП

М.П.

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

Лист № 3

Земельный участок				
(кадастровый номер)				
Лист № _____	Листов № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
20.01.2021 № 00/2021/37/000/030				
Кадастровый номер		50:15:0040302:0104		
План (через экран) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН		
ИНН/ОГРН налогоплательщика		ИНН/ОГРН, ФИО/ИП		

М.П.

Рисунок 1.2

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

Земельный участок				
Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Регистр №	Всего листов регистра №	Всего регионов	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 59/2021/37960038			
Кадастровый номер			50:15:0040002:6104	
Сведения о характеристиках земельной территории земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание характеристик местности	Средняя кадастровая стоимость территории территории координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477948.48	2215818.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477952.76	2215848.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	478013.6	2215834.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477966.73	2215864.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477957.63	2215859.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477952.59	2215841.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
Исполнительное отделение			подпись	
			подпись, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

Исполнительное отделение государственного регистратора

Рисунок 1.1

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

На основании запроса от 18.01.2021 г., предоставлена на рассмотрение 30.01.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Информация об объекте недвижимости	
Лист №	Регистр №
20.01.2021	№ 59/2021/379853490
Кадастровый номер	
50:15:0040002:6102	
Номер кадастрового записи:	50:15:0040382
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 30-00015-03015/005/2017-2891
Адрес:	Московская область, г.Валдайск
Площадь:	37481 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	267117541.94
Кадастровые номера объектов недвижимости в пределах земельного участка объекта недвижимости:	50:15:0040382:020
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0040000:140332, 50:15:0040302:45
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о виде объекта недвижимости в составе подразделения как государственного земельного участка	
Государственный регистратор	
Исполнительное отделение	
подпись	
подпись, фамилия	

М.П.

Листа 1

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

Земельный участок		
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ		
Лист №	Рядок №	Всего листов/рядков
24.01.2021	№ 09/2021.070853450	
Кадастровый номер		50:15:0040302:0102
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Для размещения линейной конструкции	
Сведения о кадастровом номере:	Актриса Федор Надежда №77-ЕЕ-375	
Сведения о кадастровом номере, кадастровом номере объектов, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок находится под специальным режимом в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта особого режима:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой защитной зоны, территории охраняемого биологического памятника, зоны территориального развития в Российской Федерации, исторической территории:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного мониторинга:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект зонирования территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование организации	полное	ИНН/ОГРН, ОГРН
	М.П.	

Листа 1

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

Земельный участок		
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ		
Лист №	Рядок №	Всего листов/рядков
24.01.2021	№ 09/2021.070853450	
Кадастровый номер		50:15:0040302:0102
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в собственность в земельном законодательством предусмотренным образом государственной земли или государственного земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, общественного использования или иного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) предоставлении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности на которые не разграничены:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора в отношении границ земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Полезные ископаемые:	Для данного земельного участка объектом добычи посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0040302:0102/03. Подрезкомом данного земельного участка обеспечен доступ на земельному участку (земельным участком) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0040302:0103, 50:15:0040302:0104, 50:15:0040302:0105, 50:15:0040302:0107, 50:15:0040302:0108, 50:15:0040302:0110, 50:15:0040302:0111. Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальные недействительны». Право (права) землепользователя (объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с кадастровым номером (кадастровыми номерами) отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют	
Получатель выписки:	Михайлова Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование организации	полное	ИНН/ОГРН, ОГРН
	М.П.	

Рисунок 2


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система государственной регистрации прав

Технический участок		Идентификационный	
Лист №	Регистр. №	Всего листов регистр. №	Всего регистров
20.01.2021	№ 99/2021/17/053/150		
Наименование объекта		№: 15-004/002-6102	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Доля собственности, № 90-11-004/002-6102-90/15/2017-7 от 24.03.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Аррест (в том числе, субаррест)	
дата государственной регистрации:		23.03.2017	
номер государственной регистрации:		50-15-004/002-61-00/15/2017-2	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.03.2017 по 06.03.2022	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО "СЗ "Триумф-Строй", ИНН: 5044094862	
3.1.2. основание государственной регистрации:		Договор аренды №478 от 22.11.2016	
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		13.03.2017	
номер государственной регистрации:		50-15-004/002-6102-90/15/2017-3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 07.02.2018 по 30.11.2025	
3.1.2.1. основание государственной регистрации:		Обязательство поручительной ответственностью Управляющей компании "Резерв Эстейт-Менеджмент", ИНН: 7718784153	
основание государственной регистрации:		Протокол доверительного управления ЗЕУФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011	
4. Датировка участия в долевой собственности:		не зарегистрировано	
5. Заявленные в судбюки вершины права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возмещении 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 неоплате государственной регистрации без наличия участка правообладателя или его законного представителя:			
9. Правонарешения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных жалоб в период государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):		данные отсутствуют	
10. Сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
11. Сведения о неоплате государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор:		ФБСНГ ИТ РН	
полное наименование должности:		копия:	подпись, фамилия

М.П.

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

Рисунок 3

Земельный участок			
(за отсутствием)			
Лист №	Регистр №	Войсвой лист регистрации №	Войсвой регион
20.01.2021 № 00/2021/070853490			
Кадастровый номер		50:15:0040002:0102	
План (карта, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГУП ИРПИ	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		МП	

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

Рисунок 3.2

Земельный участок				
(за отсутствием)				
Лист №	Регистр №	Войсвой лист регистрации №	Войсвой регион	
20.01.2021 № 00/2021/070853490				
Кадастровый номер		50:15:0040002:0102		
Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание территории по местности	Средняя квадратическая погрешность в трехмерном координатном пространстве точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478092.81	2215792.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	478112.3	2215807.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	478100.41	2215817.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478006.23	2215828.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478013.6	2215834.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477992.76	2215848.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477948.48	2215818.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477919.36	2215798.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477872.82	2215765.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477881.89	2215733.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.97	2215786.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477687.47	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477906.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.75	2215833.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.82	2215804.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГУП ИРПИ		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	
		МП		

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

Лист 3.2

Земельный участок				
№ 01:001/2021/001/001/001				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 01/2021/001/001/001			
Кадастровый номер			50:15:0040002:0102	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-76				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность в средних координатах характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
16	478023.45	2215803.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478064.4	2214821.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478050.85	2215811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477944.44	2215549.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477876.25	2215593.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477967.53	2215375.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477888.6	2215556.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477834.85	2215349.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477848.88	2215358.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477818.48	2215321.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477827.72	2215363.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477816.29	2215286.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477804.36	2215276.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477791.83	2215233.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477715.67	2215198.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
Федеральное казначейство России	Ижевск, Филиал

М.П.

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

Лист 3.2

Земельный участок				
№ 01:001/2021/001/001/001				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов	Всего листов выписки:
20.01.2021	№ 01/2021/001/001/001			
Кадастровый номер			50:15:0040002:0102	


Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-76				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность в средних координатах характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
31	477524.2	2214918.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	477437.55	2214797.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477418.93	2214714.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477679.67	2215056.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	477813.98	2215249.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	477864.24	2215325.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477905.77	2215469.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	477954.98	2215591.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	478053.36	2215760.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
Федеральное казначейство России	Ижевск, Филиал

М.П.


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводные данные земельного участка

Лист 4

Земельный участок			
<small>кадастровый номер</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
20.01.2021 № 50/2021/37853450			
Кадастровый номер		50:15:0040002:6102	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 50:15:0040002:6102:1	
			
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
М.П.		инициалы, фамилия	


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводные данные земельного участка

Лист 4

Земельный участок			
<small>кадастровый номер</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
20.01.2021 № 50/2021/37853450			
Кадастровый номер		50:15:0040002:6102	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 50:15:0040002:6102:1	
			
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
М.П.		инициалы, фамилия	


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

Листа 4

Земельный участок			
№ 01/001/2021/001/001/001			
Лист №	Листов 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов
20.01.2021 № 99/2021/379853450			Всего листов выписки
Кадастровый номер		№ 50:08:0040302:0102	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 50:15:0040302:0102.2	
			
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		подпись, фамилия	
М.П.			

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

Листа 4

Земельный участок			
№ 01/001/2021/001/001/001			
Лист №	Листов 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов
20.01.2021 № 99/2021/379853450			Всего листов выписки
Кадастровый номер		№ 50:08:0040302:0102	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 50:15:0040302:0102.2	
			
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		подпись, фамилия	
М.П.			

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

Лист 4.1

Земельный участок		
ИНФОРМАЦИЯ		
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1:
20.01.2021 № 09/2021/07883450		
Кадастровый номер	50:15:0040002:0102	
Участковый номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или регистрации права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	734	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.13.2.30, Постановлением 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 участка № 160 от 24.02.2009
1	734	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением 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 участка № 160 от 24.02.2009
2	734	Иные ограничения (обременения) прав
2	734	Иные ограничения (обременения) прав
3	834	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.60.2.1030, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-08/023/2006-218 от 04.12.2006
3	834	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-08/023/2006-218 от 04.12.2006, срок действия: 05.03.2018
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
включен в Единый государственный реестр недвижимости		ИНН/ОГРН

М.П.

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

Лист 4.2

Земельный участок				
ИНФОРМАЦИЯ				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 09/2021/07883450				
Кадастровый номер	50:15:0040002:0102			
Сведения о маркировке точек граница части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-83, зона 2				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат вершинных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
0)	477881.88	2215733.67	Визирные отсутствуют	0,1
01)	477881.88	2215733.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
01)	477927.95	2215780.00	Визирные отсутствуют	0,1
01)	477927.95	2215780.00	данные отсутствуют	данные отсутствуют
02)	477987.45	2215826.56	Визирные отсутствуют	0,1
02)	477987.45	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
03)	477995.72	2215830.99	Визирные отсутствуют	0,1
03)	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
04)	478004.75	2215833.67	Визирные отсутствуют	0,1
04)	478004.75	2215833.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
05)	478014.12	2215834.36	Визирные отсутствуют	0,1
05)	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
06)	478023.45	2215833.14	Визирные отсутствуют	0,1
06)	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
07)	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
08)	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор			ФГИС ЕГРН	
включен в Единый государственный реестр недвижимости			ИНН/ОГРН	

М.П.

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

Лист 4.2

Земельный участок				
(информация)				
Лист №	Листов 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
20:01:001 № 99/20/01/270853450			Всего листов выписки	
Кадастровый номер			50:15:040002:6102	
Порядковый номер	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
40	477485.63	2214817.26	Зарегистрировано отсутствует	0.1
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477479.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477479.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477479.61	2214799.97	Зарегистрировано отсутствует	0.1
41	477479.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214830.43	Зарегистрировано отсутствует	0.1
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	Зарегистрировано отсутствует	0.1
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477888.20	2211774.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477888.20	2211774.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477901.6	2213701.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФНС ИТ РН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 4.2

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

Земельный участок				
(информация)				
Лист №	Листов 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
20:01:001 № 99/20/01/270853450			Всего листов выписки	
Кадастровый номер			50:15:040002:6102	
Порядковый номер	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	478014.15	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478014.15	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478014.15	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478041.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478041.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478014.15	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478014.15	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.9	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.9	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФНС ИТ РН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

Рисунок 4.2

Земельный участок				
<small>ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ</small>				
Лист №	Рисунок 4.1	Всего листов рисунка 4.1:	Всего рисунков	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/070853450				
Кадастровый номер		50:15:0040302:0102		
Ссылками в характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
01	477881.88	2215753.67	Закрепление отсутствует	0,1
01	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
01	477927.95	2215786.06	Закрепление отсутствует	0,1
01	477927.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
02	477987.43	2215826.56	Закрепление отсутствует	0,1
02	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
03	477985.72	2215830.99	Закрепление отсутствует	0,1
03	477985.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
04	478004.75	2215833.63	Закрепление отсутствует	0,1
04	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
05	478014.12	2215834.36	Закрепление отсутствует	0,1
05	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
06	478025.45	2215833.14	Закрепление отсутствует	0,1
06	478025.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
07	477485.63	2214817.26	Закрепление отсутствует	0,1
07	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФО ИС ИТ ИИ
ИННКО НЕИМОЖИМОСТИ		ПОДПИСЬ		ИНИЦИАЛЫ, ФИО И П.И.
М.П.				

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

Рисунок 4.2

Земельный участок				
<small>ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ</small>				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/070853450				
Кадастровый номер		50:15:0040302:0102		
Ссылками в характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
40	477485.63	2214817.26	Закрепление отсутствует	0,1
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477470.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477470.61	2214799.97	Закрепление отсутствует	0,1
41	477470.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477421.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477421.99	2214830.43	Закрепление отсутствует	0,1
42	477421.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214647.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214647.89	Закрепление отсутствует	0,1
43	477467.91	2214647.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477880.26	2214754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477880.26	2214754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477930.8	2215790.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФО ИС ИТ ИИ
ИННКО НЕИМОЖИМОСТИ		ПОДПИСЬ		ИНИЦИАЛЫ, ФИО И П.И.
М.П.				

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
<small>№ 01-001/2021/001/001/001</small>					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/378853480					
Кадастровый номер			№: 15:04/002/0102		
Номер точки	Координаты, м		Описание зарезервировано на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
45	477930.8	2215700.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
46	478014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
46	478014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
47	478011.87	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
47	478011.87	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
48	478041.54	2215945.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
48	478041.54	2215945.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
48	478041.54	2215945.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
49	478035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
49	478035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
50	478024.5	2215832.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
50	478024.5	2215832.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
включено информационные технологии		КОДИКС
		ИНТЕГРАЛ, ФИЗИКА

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
<small>№ 01-001/2021/001/001/001</small>					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/2021/378853480					
Кадастровый номер			№: 15:04/002/0102		
Согласно в зарезервированной границей части (частей) земельного участка					
Участковый номер части 2					
Система координат: МСК-93, зона 2					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание зарезервировано на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
00	477881.88	2215733.67	зарезервировано отсутствует	0.1	
01	477881.88	2215733.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
01	477927.95	2215780.00	зарезервировано отсутствует	0.1	
01	477927.95	2215780.00	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
02	477987.43	2215826.56	зарезервировано отсутствует	0.1	
02	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
03	477995.72	2215830.99	зарезервировано отсутствует	0.1	
03	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
04	478004.75	2215833.67	зарезервировано отсутствует	0.1	
04	478004.75	2215833.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
05	478014.12	2215834.36	зарезервировано отсутствует	0.1	
05	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
06	478023.49	2215833.14	зарезервировано отсутствует	0.1	
06	478023.49	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
40	477485.63	2214837.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	477485.63	2214837.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
включено информационные технологии		КОДИКС
		ИНТЕГРАЛ, ФИЗИКА

М.П.

Лист 4.2

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

Земельный участок				
(информация)				
Лист №	Листов 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
№01:021 № 99:021:070853-58		Всего листов выписки		
Кадастровый номер			56:15:0400402-6102	
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
40	477483.63	2214917.26	данные отсутствуют	0.1
40	477483.63	2214917.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477479.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477479.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477479.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477479.61	2214799.97	данные отсутствуют	0.1
41	477479.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214839.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214839.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214839.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214839.43	данные отсутствуют	0.1
42	477453.99	2214839.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214947.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214947.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214947.89	данные отсутствуют	0.1
43	477467.91	2214947.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477889.26	2214794.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477889.26	2214794.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477889.26	2214794.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477939.8	2215703.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФОПС БТИ	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		подпись, фамилия	

Лист 4.2

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

Земельный участок				
(информация)				
Лист №	Листов 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
№01:021 № 99:021:070853-58		Всего листов выписки		
Кадастровый номер			56:15:0400402-6102	
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	477939.8	2215703.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215959.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215959.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478041.54	2215948.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478041.54	2215948.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478041.54	2215948.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478035.78	2215993.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478035.78	2215993.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.9	2215952.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.9	2215952.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФОПС БТИ	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		подпись, фамилия	

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(информация о кадастре)				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/20/21/070853450				
Кадастровый номер			50:15:0040302:0102	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части 2				
Система координат: МСК-79				
Зона М				
Номер точки	Координаты, м		Описание записанных на местности	Средняя квадратическая погрешность отражения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
00	477881.88	2215753.67	Записанные отсутствуют	0.1
01	477881.88	2215753.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
01	477927.95	2215786.06	Записанные отсутствуют	0.1
01	477927.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
02	477987.43	2215826.56	Записанные отсутствуют	0.1
02	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
03	477995.72	2215830.99	Записанные отсутствуют	0.1
03	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
04	478004.75	2215833.63	Записанные отсутствуют	0.1
04	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
05	478014.12	2215834.36	Записанные отсутствуют	0.1
05	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
06	478023.45	2215833.14	Записанные отсутствуют	0.1
06	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
07	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
07	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(информация о кадастре)				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/20/21/070853450				
Кадастровый номер			50:15:0040302:0102	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части 2				
Система координат: МСК-79				
Зона М				
Номер точки	Координаты, м		Описание записанных на местности	Средняя квадратическая погрешность отражения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
40	477485.63	2214817.26	Записанные отсутствуют	0.1
40	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477470.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477470.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477470.61	2214799.97	Записанные отсутствуют	0.1
41	477470.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477453.99	2214830.43	Записанные отсутствуют	0.1
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	Записанные отсутствуют	0.1
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477886.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477886.26	2215754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477930.8	2215783.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
<small>№ 01:05/001/2018/001/001/001</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
20.01.2021	№ 99/2021/378853480			
Кадастровый номер			№:15:04/002/0102	
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	477930.8	2215700.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478014.15	2215850.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478011.87	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478011.87	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478041.54	2215945.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478041.54	2215945.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478041.54	2215945.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478035.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
включено информационные значения		КОДИКС
		ИНДЕКСЫ, ФУНКЦИИ
М.П.		

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
<small>№ 01:05/001/2018/001/001/001</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
20.01.2021	№ 99/2021/378853480			
Кадастровый номер			№:15:04/002/0102	
Согласно в маркировке отпавших границей части (частей) земельного участка				
Участковый номер части 3				
Система координат: МСК-93, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
00	477881.88	2215733.67	выражены отсутствуют	0.1
01	477881.88	2215733.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
01	477927.95	2215780.00	выражены отсутствуют	0.1
01	477927.95	2215780.00	данные отсутствуют	данные отсутствуют
02	477987.43	2215826.56	выражены отсутствуют	0.1
02	477987.43	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
03	477995.72	2215830.99	выражены отсутствуют	0.1
03	477995.72	2215830.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
04	478004.75	2215833.63	выражены отсутствуют	0.1
04	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
05	478014.12	2215834.36	выражены отсутствуют	0.1
05	478014.12	2215834.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
06	478023.49	2215833.14	выражены отсутствуют	0.1
06	478023.49	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.63	2214837.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477485.63	2214837.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
включено информационные значения		КОДИКС
		ИНДЕКСЫ, ФУНКЦИИ
М.П.		

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(информация)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
2018/021 № 99/2021/270853-58					
Кадастровый номер			50:15:0400402-6102		
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			4
40	477483.63	2214917.26	Земельный участок	0.1	
40	477483.63	2214917.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	477479.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	477479.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	477479.61	2214799.97	Земельный участок	0.1	
41	477479.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	477453.99	2214830.43	Земельный участок	0.1	
42	477453.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
43	477467.91	2214947.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
43	477467.91	2214947.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
43	477467.91	2214947.89	Земельный участок	0.1	
43	477467.91	2214947.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
44	477888.26	2214754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
44	477888.26	2214754.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
45	477930.8	2215703.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный реестратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(информация)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков	Всего листов выписки
2018/021 № 99/2021/270853-58					
Кадастровый номер			50:15:0400402-6102		
Номер точки	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			4
45	477930.8	2215703.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
46	478014.15	2215950.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
46	478014.15	2215950.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
47	478011.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
48	478041.54	2215648.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
48	478041.54	2215648.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
49	478033.78	2215801.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
49	478033.78	2215801.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
50	478024.9	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
50	478024.9	2215852.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный реестратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 4.2

Земельный участок				
<small>ИНФОРМАЦИЯ</small>				
Лист №	Листов 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/20/21/37883450				
Кадастровый номер			50:15:0040002:0102	
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка				
Участковый номер части 3				
Система координат: МСК-75				
Векс №				
Номер точки	Координаты, м		Описание записанное на местности	Средняя квадратическая погрешность определены координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
01	477981.88	2215755.67	Записаны отсутствуют	0.1
03	477981.88	2215755.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477927.95	2215786.06	Записаны отсутствуют	0.1
11	477927.95	2215786.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477987.45	2215826.56	Записаны отсутствуют	0.1
12	477987.45	2215826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477995.72	2215831.99	Записаны отсутствуют	0.1
13	477995.72	2215831.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478004.75	2215833.63	Записаны отсутствуют	0.1
14	478004.75	2215833.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478014.12	2215834.26	Записаны отсутствуют	0.1
15	478014.12	2215834.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	478023.45	2215833.14	Записаны отсутствуют	0.1
16	478023.45	2215833.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.65	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477485.65	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

Лист 4.2

Земельный участок				
<small>ИНФОРМАЦИЯ</small>				
Лист №	Листов 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов	Всего листов выписки:
20.01.2021 № 99/20/21/37883450				
Кадастровый номер			50:15:0040002:0102	
Номер точки	Координаты, м		Описание записанное на местности	Средняя квадратическая погрешность определены координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
40	477485.65	2214817.26	Записаны отсутствуют	0.1
40	477485.65	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477479.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477479.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477479.61	2214799.97	Записаны отсутствуют	0.1
41	477479.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477485.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477485.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477485.99	2214830.43	Записаны отсутствуют	0.1
42	477485.99	2214830.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477467.91	2214847.89	Записаны отсутствуют	0.1
43	477467.91	2214847.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2214794.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477881.26	2214794.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477930.5	2215783.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объеме владения
Согласно частям земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
2018/021 № 99/2023/27883/458			
Код страны код		№: 15:040002-0102	

Помер знака	Координаты, м		Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность определена координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	477930.8	2215700.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478044.15	2215859.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478044.15	2215859.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478044.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	478044.47	2215852.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478044.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	478044.54	2215845.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478044.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	478044.78	2215840.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215872.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	478024.5	2215872.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестр		ФГИС ЕГРН
ВОЛОС ИММОБИЛИЗМ ДИВЕРСИ	КОДОВО	КОДИРАМ, ФИНАНС

М.П.

Договор аренды №438

ПОЛУЧЕНО

Московская область,
г. Балашиха

21 MAR 2017

«21» марта 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 775001001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкмашиной Лилары Альфарионовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данышиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москва Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Руслана Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды №438 от «21» марта 2016г. (далее по тексту «Договор»), о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок кадастровый номер: 50:15:0040302:45 общей площадью 164 778 кв. м., категория земель – земля населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли - продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» февраля 2014 года сделана запись регистрации №50-50-15/015/2014-001, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «03» июня 2014 года серия 50-А3 №418614, далее именуемый «Земельный участок» или «Участок».

1.2. Земельный участок передается Арендатору для следующих целей: производство изыскательских работ; разработки документов по планировке территории, в том числе проекта планировки территории, проекта межевания территории, градостроительного паспорта земельного участка; сбора исходно - разрешительной документации; получения технических условий; разработки проектной и рабочей документации на строительство; проведения кадастровых работ, получения разрешения на строительство, строительномонтажных работ жилых домов.

1.3. Передача Учета осуществляется на основании двухстороннего акта приема - передачи.

1.4. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательства по

настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. Срок Договора аренды

2.1. Земельный участок передается Арендодателем Арендатору в пользование сроком на 5 (Пять) лет с даты подписания акта приема-передачи. До момента государственной регистрации настоящего Договора срок аренды Земельного участка составляет 11 (Одиннадцать) месяцев.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Ежемесячная арендная плата за Земельный участок определяется как 1/12 подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога за текущий год плюс 3% (Три процента) от величины земельного налога, увеличенная на 18 % (восемнадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

$$Н * К * к / 12 * 1,03 * 1,18$$
, в том числе НДС 18%, где

Н – налоговая ставка,

К – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,

к – повышающий коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ.

3.2. Арендная плата вносится с даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, ежемесячно.

3.3. Арендная плата вносится ежеквартально на основании выставленного счета безналичным перечислением денежных средств, в срок не позднее 10 (Десятого) числа первого месяца, следующего за отчетным, на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 8. Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Заключать договор о передаче Земельного участка (или его части) в субаренду другим юридическим и физическим лицам только с получением предварительного письменного согласия Арендодателя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Арендатор обладает иными правами, предусмотренными законами Российской Федерации, Московской области и настоящим Договором.

4.1.3. По окончании срока Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Своевременно вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. Пользоваться Земельным участком, передаваемым по настоящему Договору, в соответствии с условиями настоящего Договора, целевым назначением Земельного участка,

требованиями, предъявляемыми к группе земель, к которым относится арендуемый Земельный участок, своими уставными целями и задачами, действующим законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.2.3. Принять у Арендодателя Земельный участок по акту приема-передачи.

4.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого Земельного участка, экологической обстановки местности.

4.2.5. Выполнять условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.6. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.2.7. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на Земельный участок.

4.2.8. Выкупить Земельный участок не позднее ввода в эксплуатацию жилых домов, построенных на Земельном участке.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Пересматривать величину арендной платы не более одного раза в год пропорционально изменению в установленном законом порядке ставки земельного налога или кадастровой стоимости Земельного участка. Изменения арендной платы в связи с изменением суммы арендной платы, площади Земельного участка или вида деятельности Арендатора оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Земельного участка Арендатором.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании Земельного участка способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем 3 (Три) раза подряд.

4.3.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.4. Арендодатель обязуется:

4.4.1. Передать Земельный участок по акту приема-передачи.

4.4.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

4.4.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 4.3.1 настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Арендатор несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

5.2. Уплата неустойки, штрафов, пенн, возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по настоящему Договору, осуществляется за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

6. Изменение и расторжение Договора аренды

6.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора аренды действительны при условии, что они оформлены надлежащим образом в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон по настоящему Договору в форме изменений и дополнений к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. В случае отказа или уклонения Стороны от подписания изменений и дополнений к настоящему Договору спор рассматривается в порядке, предусмотренном действующим законодательством.



Акт
приема-передачи
(к договору аренды № 438 от «02» ноября 2016г.)

Московская область,
г. Балашиха

«02» ноября 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 775001001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР Россия 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкмановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Завиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи (далее по тексту – Акт), о нижеследующем:

Во исполнение Договора аренды № 438 от «02» ноября 2016г. (далее - Договор) Стороны подтверждают, что:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:45, общей площадью 164 778 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» февраля 2014 года сделана запись регистрации №50-50-15/015/2014-001, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «03» июня 2014 года серия 50-А3 №418614,

далее именуемый «Земельный участок» или «Участок».

2. Состояние Участка соответствует условиям Договора.

3. Подписанием настоящего Акта приема-передачи Стороны подтверждают факт исполнения обязанности Арендодателя по передаче Участка Арендатору.

4. Настоящий Акт приема-передачи составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

5. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

ООО «УК «Эверест Эсст
Менеджмент» Д.У. ЗПИФ
недвижимости
«Сельскохозяйственный»

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

Арендатор:

ООО «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 141506, г.
Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17
ИНН/КПП 5044094862/504401001
ОГРН 1155044001892
р/с 40702810938000099889
в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва
к/с 30101810400000000225,
БИК 044525225

Представитель по доверенности


М.П.  Л.А. Каджамова /

Генеральный директор


М.П.  Арсланов Р.З. /

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

ПОЛУЧЕНО

06 ИЮН 2017

Московская область,
г. Балашиха

«06» июня 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 770401001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Лилианы Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 06.12.2016 года Евдокимовой Мариной Ивановной, нотариусом г. Москвы, зарегистрированной в реестре за № 3-3055, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Густама Захвиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее - «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее - «Договор»), о нижеследующем:

1. Стороны Договорались изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующие земельные участки, именуемые в совокупности в дальнейшем «Земельный участок» или «Участок»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6098, площадью 26003 +/- 56 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6098-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6111, площадью 41793 +/- 72 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о

перераспределения земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6111-50/015/2017-9 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6102, площадью 37481 +/- 318 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6102-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6107, площадью 5009 +/- 25 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6107-50/015/2017-8 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6104, площадью 1516 +/- 14 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6104-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6110, площадью 34734 +/- 65 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6110-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6109, площадью 6363 +/- 28 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей

долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6109-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6106, площадью 7162 +/- 30 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, площадью 22753 +/- 53 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6099-50/015/2017-7 от 24.03.2017.».

2. Стороны договорились изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год плюс 3% (Три процента) от величины земельного налога, увеличенная на 18 % (восемнадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

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

H – налоговая ставка,

K – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,

k – повышающий коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ.

При этом Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за все земельные участки, указанные в п. 1.1. Договора, не может быть меньше 1 000 (Одной тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18%. Этот же размер ежемесячной арендной платы применяется и в случае, когда кадастровая стоимость земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, не определена.».

3. Стороны настоящим договорились изложить п. 1. Акта приема-передачи от 22.11.2016г. к Договору в следующей редакции:

«1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял в аренду следующие земельные участки, в совокупности именуемые далее «Участок» или «земельный участок»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6098, площадью 26003 +/- 56 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6098-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6111, площадью 41793 +/- 72 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6111-50/015/2017-9 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6102, площадью 37481 +/- 318 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6102-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6107, площадью 5009 +/- 25 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6107-50/015/2017-8 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6104, площадью 1516 +/- 14 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от

22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6104-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6110, площадью 34734 +/- 65 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6110-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6109, площадью 6363 +/- 28 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6109-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6106, площадью 7162 +/- 30 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, площадью 22753 +/- 53 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6099-50/015/2017-7 от 24.03.2017.»

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендатора.

6. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендатор.

7. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, а его условия распространяются на фактические отношения Сторон, возникшие с 24.03.2017г.

8. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, в один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»
Место нахождения: 119270, город Москва,
Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение
4, этаж 4
ИНН 7707620354 КПП 770401001
р/с 40701810092000540428
в Банке ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

Арендатор:
ООО «Гранель Строй»
Адрес места нахождения: 141506, г.
Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17
ИНН/КПП 5044094862/504401001
ОГРН 1155044001892
р/с № 40702810400000006930
ООО КБ «Росавтобанк» г. Москва.
к/с 30101810500000000857
БИК 044585857

Представитель по доверенности
И.А. Калкманова



Генеральный директор
А.С. Иванов Р.37



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Проведена государственная регистрация

ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ

Дата регистрации: 09.04.2017
№ документа: 02-02/2017-609
Государственный регистрационный номер: М.П. Сторг



Представитель по доверенности
Л.А. Валеев

Арендодатель
ООО «Эверест Эстейт Менеджмент» Д.У. ЭПФ
неделимости
в Сельскохозяйственной



Генеральный директор
Р.З. Арсланов

Арендатор
ООО «Гранель Строй»

**Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.**

Московская область, г. Балашиха

«30» октября 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением **Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Управляющей организации ООО «УК «Эффективные Инвестиции» Прохалова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее **Дополнительное соглашение № 2** (далее – «**Дополнительное соглашение**») к **Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.**, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее - «**Договор**»), о нижеследующем:

1. Арендатор настоящим извещен, что в связи с передачей прав и обязанностей доверительного управляющего **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** по договору доверительного управления **Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (изменения № 11 в **Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** зарегистрированы «27» февраля 2020 года Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) за № 2271-11), начиная с «04» марта 2020 года, права и обязанности Арендодателя по **Договору** в полном объеме перешли к **Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У.** ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением **Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».**

2. Настоящим **Дополнительным соглашением** Стороны согласовали следующие изменения в **Договор**:

- Полное наименование Арендодателя по всему тексту **Договора** изложить и читать в следующей редакции: «**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У.** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** под управлением **Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».**»;

- Краткое наименование Арендодателя по всему тексту **Договора** изложить и читать в следующей редакции: «**ООО УК «РЭМ» Д.У.** **ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный».**»;

- реквизиты Арендодателя по всему тексту **Договора** изложить и читать в следующей редакции:

«**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У.** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** под управлением **Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».**»;

место нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, стр. 1, ком. 36;

ОГРН 1097746714317, ИНН/КПП 7718784153/772501001;

р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО),

БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823,

Тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-am.ru.

3. Стороны также договорились, что в связи с увеличением кадастровой стоимости земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, размер арендной платы за период с 01.01.2019 по 30.09.2020 (включительно) составляет 21 897 407 рублей (Двадцать один миллион восемьсот девяносто семь тысяч четыреста семь) рублей 14 (Четырнадцать) копеек, в т.ч НДС 20%, а именно:

- с 01.01.2019г. по 29.02.2020г. ежемесячная арендная плата составляет 803 336,83 (Восемьсот три тысячи триста тридцать шесть) руб. 83 коп., в т.ч. НДС;
- с 01.03.2020г. по 31.03.2020г. арендная плата составляет 1 010 649,56 (Один миллион десять тысяч шестьсот сорок девять) руб. 56 коп., в т.ч. НДС;
- с 01.04.2020г. по 31.05.2020г. ежемесячная арендная плата составляет 1 606 673,66 (Один миллион шестьсот шесть тысяч шестьсот семьдесят три) руб. 66 коп., в т.ч. НДС;
- с 01.06.2020г. согласно п.3.1. Договора.

Указанная сумма аренды должна быть доплачена Арендатором до полного объема в течение 20 (двадцать) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения.

4. Стороны договорились изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год, увеличенная на 20 % (Двадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

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

N – налоговая ставка,

K – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,

k – повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.»

5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендодателя.

7. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендодатель.

8. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, а положения п. 4 настоящего Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с «01» января 2020 года.

9. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗИИФ
недвижимости «Сельскохозяйственный»
Место нахождения: 115432, г. Москва,
Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6,
строение I, комната 36
ИНН 7718784153, КПП 772501001,
ОГРН 1097746714317
р/с 4070181060000001980
в Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Генеральный директор



/Д. Марусяк/

Арендатор:
ООО «СЗ «Гранель Строй»
Адрес места нахождения: 143909,
Московская область, г. Балашиха, ул.
Дмитриева, дом 32, помещение 299
ИНН/КПП 5044094862 / 500101001
ОГРН 1155044001892
р/с 40702810938000099889
в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
Генеральный директор
Управляющей организации –
ООО «УК «Эффективные Инвестиции»



/С.В. Нюхилов/

Получено 15.12.2020

СКС

Учредитель: Федеральное агентство
государственного кадастра
и картографии Московской области
Применяемая форма: **СОГЛАШЕНИЕ**

Дата регистрации: **08.12.20**

Номер государственного
подписательского
распоряжения: **50-16.001.6302.6098-50/10/2020-9**





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Численбургский бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20

на № 6/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

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

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (15-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Выявлено Федеральной регистрационной службой России и в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 26-0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Минер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. полностью)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОУДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
КБЫЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Подлинное документально, дата выданного документа)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинг" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Подлинное документально, серия, номер и дата выдачи документа и дата формирования документа)

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

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
(подпись)

И.В. Петровская

(И.В.П.)



Москва





ПОЛИС (ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩА
№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков, утвержденных Правлением ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 апреля 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика и 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» 115085, г. Москва, Сидорова ул., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка, Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чузмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (код, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам дееспособным (бездееспособным) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред, нанесенный третьим лицам в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся причиной страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или/и третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после заключения в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 25 500,00 (двадцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При исплате (неплатой удатке) страховой премии и уступлении п. 5.2 срок настоящего Договора считается исполненным. 5.4. Страховая сумма распределяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после исполнения в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дня начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2

	<p>настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оловочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правил страхования получит, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь, Правила страхования получит, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Лавровой</p>
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщика», утвержденных Правлением ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



О.А. Миронина
 На основании Договора № 02-15/2021 от 01.01.2021 г.



**ПРИЛОЖЕНИЕ (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий План (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор страхования) заключен на основании условия записки Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p>ЦАК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАК Сбербанк г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p>ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко</p>
3. Объект страхования:	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является имуществом и/или имущественные права, состоящие с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и/или привлечение третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в пункте 4 Правил) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт привлечения юридического лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие неисполнения или неполноты разовой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>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.</p> <p>4.3. Событие, являющееся причиной страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым подана до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования в/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
5. Страховая сумма. Страховая премия	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно с тем перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г.</p> <p>5.3. При исходе (исполной уплате) страховой премии в установленном п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.</p> <p>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-</p>

	досрочно после наступления 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 действует 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 в 5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В случае страхового возмещения возмещаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Возмодитрю/Возмодителем, т.е. расхода, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с ущербом 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 расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получит, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложение:	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 №02-13/319-20-с от 26.11.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
258 (Двести пятьдесят восемь) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко