

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-237

от 20 октября 2022 года

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

Заказчик:	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	20 октября 2022 г.
Дата составления отчета:	20 октября 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	9
1.5. Сведения о независимости 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»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	21
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	21
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	22
3.1. Общие положения	22
3.2. Анализ рынка недвижимости	22
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	22
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	35
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	38
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	41
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	54
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	55
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	55
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	57
5.1. Общие положения	57
5.2. Общие понятия оценки	57
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	57
5.4. Выбор подходов и методов оценки	64
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	66
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	66
6.1.1 Общие положения	66
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом регрессионного анализа	66
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	74
6.3. Согласование результатов оценки	75
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	76
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	77
ПРИЛОЖЕНИЯ	

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
госпоже Борзовой Е.В.**

«20» октября 2022 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 237 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры), площадь 7716 +/-31 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040404:267;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 17797 +/-47 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151006;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 30010 +/-61 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151007;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, площадь 33838 +/-64 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151005.

Оценка проведена по состоянию на 20 октября 2022 г.

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

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

Гражданская ответственность оценщика застрахована ООО «Абсолют страхование». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

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

348 500 000

(Триста сорок восемь миллионов пятьсот тысяч)
рублей,

В том числе:

№ п/п	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер	Категория земель и вид разрешенного использования	Адрес (местоположение)	Итоговая стоимость, руб.
1	7 716,0+/-31	50:15:0040404:267	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	30 100 000
2	17 797,0+/-47	50:15:0000000:151006	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	69 400 000
3	30 010,0+/-61	50:15:0000000:151007	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	117 000 000
4	33 838,0+/-64	50:15:0000000:151005	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	132 000 000

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



Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 237 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры), площадь 7716 +/-31 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040404:267;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), площадь 17797 +/-47 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151006;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), площадь 30010 +/-61 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151007;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, площадь 33838 +/-64 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151005.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

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

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты имеют ограничения в виде аренды и/или залога в силу закона и/или прочие ограничения.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от

29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **20 октября 2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **20 октября 2022 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;

- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

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

Применяемые стандарты.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки.
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- для проведения оценки заказчиком были предоставлены копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.01.2018 г. Согласно выписок из ЕГРН земельные участки имеют обременения. Часть обременений не оказывают влияние на итоговую величину справедливой стоимости объектов оценки с учетом вида разрешенного использования земельных участков. По другим видам обременений, которые могут оказывать влияние на итоговую величину справедливой стоимости объектов оценки, согласно представленных выписок из ЕГРН не представляется возможным корректно рассчитать площадь земельных участков под обременениями. Учитывая вышеизложенное в рамках данной работы оценка справедливой стоимости объектов оценки проведена без учета обременений указанных в Выписках из ЕГРН от 23.01.2018 г.

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

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №018719-1 от 22 марта 2021 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 210005-035-000195, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 02.11.2021 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023
Саморегулируемая организация оценщиков	Маслова Антонина Викторовна НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	Маслова Антонина Викторовна Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-008727/22, выдан 20.07.2022 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2022 г. по 22.08.2023 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 237 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

20 октября 2022 г.

Номер отчета

РЭМ/22-237

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры), площадь 7716 +/-31 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040404:267;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 17797 +/-47 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151006;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 30010 +/-61 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151007;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, площадь 33838 +/-64 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151005.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0040404:267	не применяется	30 100 000	не использовался	30 100 000
50:15:0000000:151006	не применяется	69 400 000	не использовался	69 400 000
50:15:0000000:151007	не применяется	117 000 000	не использовался	117 000 000
50:15:0000000:151005	не применяется	132 000 000	не использовался	132 000 000
Итого				348 500 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной

стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры), площадь 7716 +/-31 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040404:267;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 17797 +/-47 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151006;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 30010 +/-61 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151007;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, площадь 33838 +/-64 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151005.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев

инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0040404:267	31 200 000
50:15:0000000:151006	71 900 000
50:15:0000000:151007	121 200 000
50:15:0000000:151005	136 700 000

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты имеют ограничения в виде аренды и/или залога в силу закона и/или прочие ограничения.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта

(объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:15:0040404:267	земли населенных пунктов	объекты торговли (торговые центры)
50:15:0000000:151006	земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
50:15:0000000:151007	земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
50:15:0000000:151005	земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. 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 (областной центр – ТЗ № 1; населенные пункты в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4; прочие населенные пункты – ТЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 15 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города (культурный и исторический центр. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны) – ТЗ № 1; центр деловой активности (зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Данных зон может быть несколько внутри одного административного района) – ТЗ № 2; зоны автомагистралей (земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений) – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома (так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов) – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка (районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры) – ТЗ № 5; окраины города, промзоны (зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города) – ТЗ № 6), в ряде случаев

может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0040404:267	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0000000:151006	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0000000:151007	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0000000:151005	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая

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

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

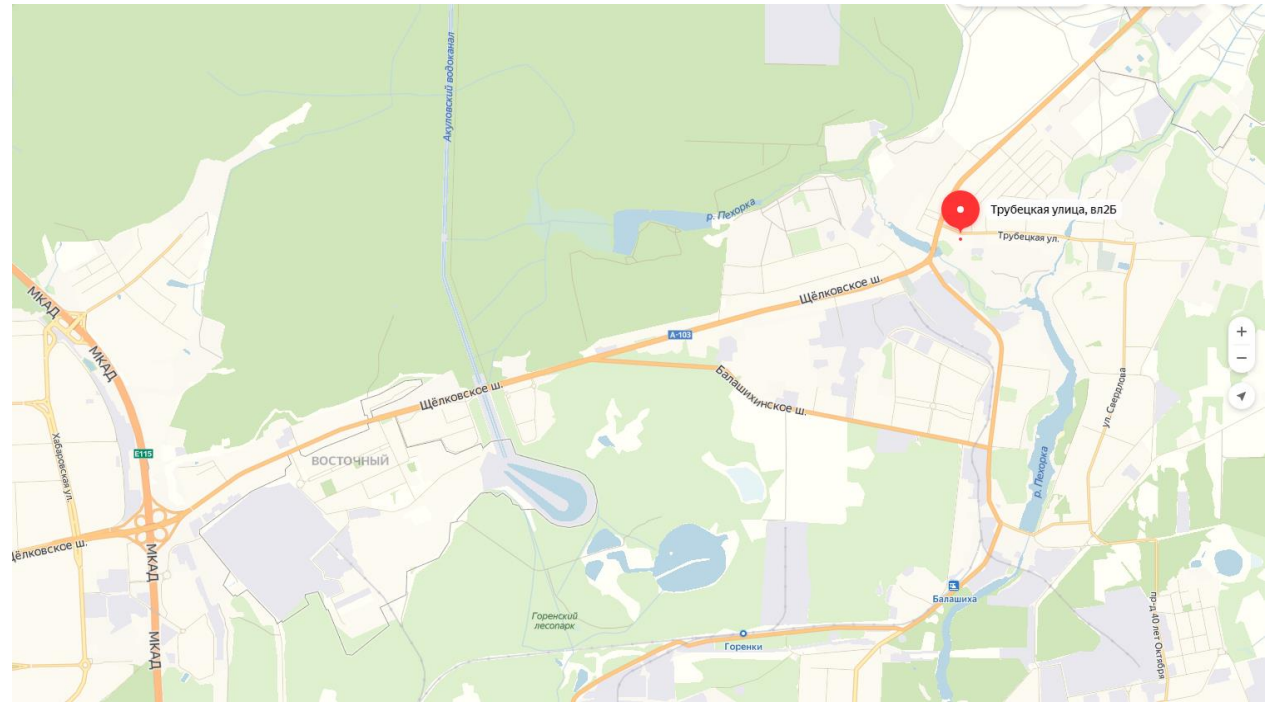


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

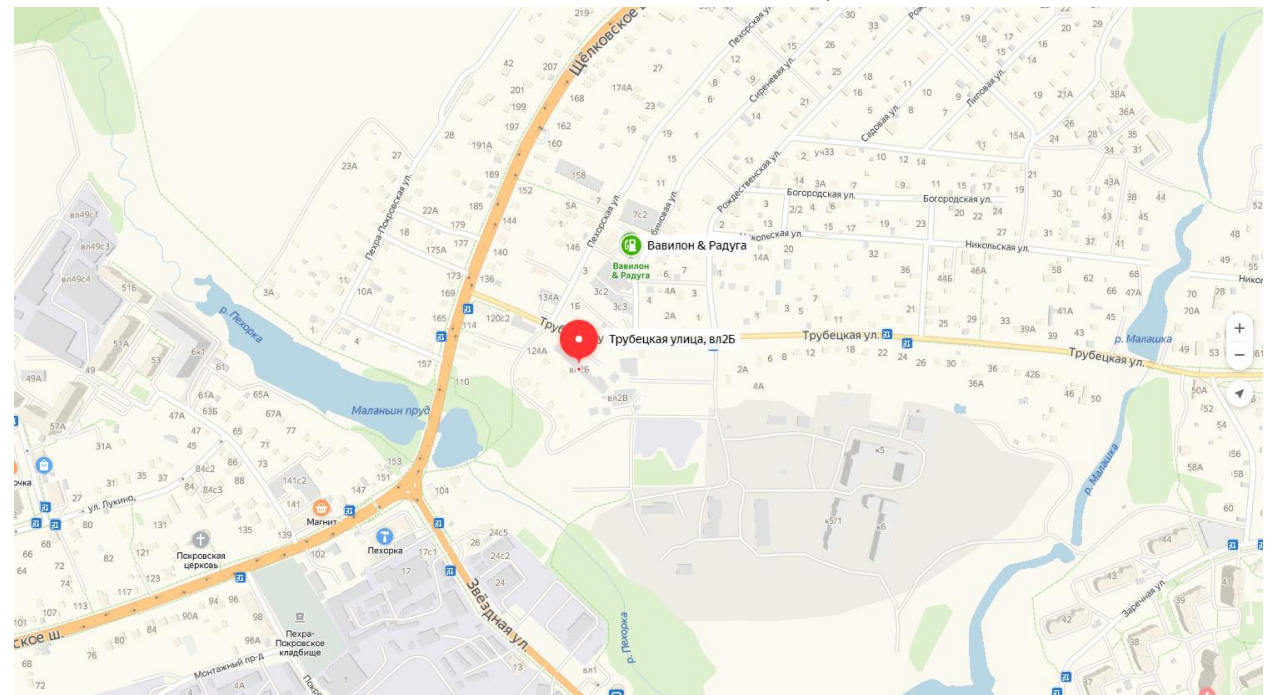


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0040404:267	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:151006	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:151007	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:151005	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе

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

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.

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

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

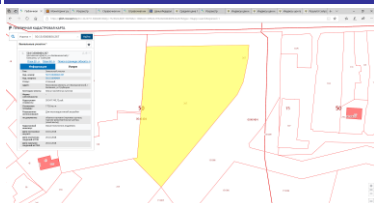
При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

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

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

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0040404:267	7 716,0+/-31	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:151006	17 797,0+/-47	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:151007	30 010,0+/-61	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:151005	33 838,0+/-64	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	

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

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

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

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:15:0040404:267	отсутствует
50:15:0000000:151006	отсутствует
50:15:0000000:151007	отсутствует
50:15:0000000:151005	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. 9).

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

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

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

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

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

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2%

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

г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

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

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

Промышленное производство.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно). Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%). В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии. Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 году. В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Источники: 1. <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

2. <https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20ead1cd/20220202.pdf>

Вывод:

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4%. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования.

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

Основные экономические и социальные показатели

³ https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm

	I полугодие 2022 г.	В % к I полу- годию 2021 г.	Справочно I полугодие 2021 г. в % к I полугодию 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	69292,8 ¹⁾	99,6	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3	107,8	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		99,2 ²⁾	101,7

1) Первая оценка. 2) Оценка.

	Август 2022 г.	В % к		Январь- август- 2022 г. в % к январю- августу 2021 г.	Справочно		
		августу 2021 г.	июлю 2022 г.		август 2021 г. в % к		январь- август 2021 г. в % к январю- августу 2020 г.
					августу 2020 г.	июлю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		98,4	104,1	99,6	104,0	102,7	106,1
Индекс промышленного производства		99,9	101,8	100,9	105,6	101,3	105,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	906,7	108,8	120,7	104,6	89,7	111,8	97,4
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	9,1	107,9	113,2	133,3	126,1	113,6	129,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	457,8	95,8	101,9	99,2	106,2	100,9	105,9
в том числе железнодорожного транспорта	220,8	99,8	103,2	100,7	102,0	101,7	104,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3640,5	91,2	103,3	95,1	105,8	103,3	109,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1075,0	102,5	104,2	104,0	115,2	103,3	119,2
Индекс потребительских цен		114,3	99,5	114,4	106,7	100,2	106,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,8	99,0	117,7	128,6	101,5	122,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	85,1	98,5	78,9	69,8	97,8	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	67,3	97,8	43,1	27,0	91,3	82,1

	Июль 2022 г.	В % к		Январь- июль- 2022 г. в % к январю- июлю 2021 г.	Справочно		
		июлю 2021 г.	июню 2022 г.		июль 2021 г. в % к		январь- июль 2021 г. в % к январю- июлю 2020 г.
					июлю 2020 г.	июню 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62200	111,4	93,1	112,6	108,8	93,8	109,3
реальная		96,8	93,5	98,4	102,2	93,5	103,2

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2022 года.

Объем ВВП России за II квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34663,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2021 г. составил 95,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2022 г. по отношению к ценам II квартала 2021 г. составил 117,0%.

Объем ВВП России за I полугодие 2022 г. составил в текущих ценах 69292,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2021 г. составил 99,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2022 г. по отношению к ценам I полугодия 2021 г. составил 120,0%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-августе 2022 г. - 99,6%.

Индекс промышленного производства в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-августе 2022 г. - 100,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-августе 2022 г. - 102,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2022

г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,2%, в январе-августе 2022 г. - 100,0%.

Индекс производства пищевых продуктов в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в январе-августе 2022 г. - 100,2%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в январе-августе 2022 г. - 99,3%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,7%, в январе-августе 2022 г. - 97,0%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,3%, в январе-августе 2022 г. - 122,7%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,5%, в январе-августе 2022 г. - 99,5%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,3%, в январе-августе 2022 г. - 103,8%.

Индекс производства металлургического в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-августе 2022 г. - 100,8%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,0%, в январе-августе 2022 г. - 105,0%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,1%, в январе-августе 2022 г. - 104,8%.

Индекс производства электрического оборудования в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-августе 2022 г. - 95,9%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,1%, в январе-августе 2022 г. - 106,7%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 57,1%, в январе-августе 2022 г. - 57,7%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,8%, в январе-августе 2022 г. - 98,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,6%, в январе-августе 2022 г. - 100,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,0%, в январе-августе 2022 г. - 94,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 906,7 млрд рублей, в январе-августе 2022 г. - 3838,8 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 сентября 2022 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, **зерна (в первоначально оприходованном весе) намолочено 114,6 млн тонн**, что на 29,9% больше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Сахарной свеклы накопано 2,9 млн тонн, или на 21,5% больше. Семян подсолнечника (в первоначально оприходованном весе) получено 0,3 млн тонн, или на 10,0% меньше. Картофеля накопано меньше на 7,5%. Овощей получено больше на 2,2%.

Животноводство. На конец августа 2022 г. **поголовье** крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,4 млн голов (на 1,9% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн (на 1,3% меньше), свиней - 28,2 млн (на 2,9% больше), овец и коз - 23,0 млн, как и год назад.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2022 г. составил 1173,7 млрд рублей, или 107,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 7065,8 млрд рублей, или

105,1%.

Жилищное строительство. В августе 2022 г. возведено 730 многоквартирных домов. Населением построено 39,7 тыс. жилых домов. Всего построено 106,5 тыс. новых квартир.

В январе-августе 2022 г. возведено 6,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 301,9 тыс. жилых домов. Всего построено 805,1 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 43,7 млн кв. метров, или 62,7% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2022 года.

Грузовые перевозки. В январе-августе 2022 г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 3717,4 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1754,6 млрд, автомобильного - 188,4 млрд, морского - 28,8 млрд, внутреннего водного - 44,4 млрд, воздушного - 2,1 млрд, трубопроводного - 1699,0 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. **Пассажирооборот транспорта** общего пользования в январе-августе 2022 г. составил 291,2 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 85,2 млрд, автомобильного - 57,3 млрд, воздушного - 148,4 млрд пасс.-километров.

Объем услуг в сфере телекоммуникаций в I полугодии 2022 г. составил 866,0 млрд рублей и по сравнению с I полугодием 2021 г. увеличился на 2,8% (в сопоставимых ценах).

Оборот розничной торговли в августе 2022 г. составил 3640,5 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 27653,1 млрд рублей, или 95,1%.

Оборот общественного питания в августе 2022 г. составил 197,0 млрд рублей, или 101,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 1399,6 млрд рублей, или 102,2%.

Платные услуги населению. В августе 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано **платных услуг** на 1075,0 млрд рублей, или 102,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - на 8182,3 млрд рублей, или 104,0% соответственно.

Оборот оптовой торговли в августе 2022 г. составил 9801,3 млрд рублей, или 79,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 79955,9 млрд рублей, или 88,8%. На долю субъектов малого предпринимательства в августе 2022 г. приходилось 29,6% оборота оптовой торговли.

Демография организаций. В августе 2022 г. зарегистрировано 23,3 тыс. организаций (в августе 2021 г. - 19,0 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 25,2 тыс. (в августе 2021 г. - 42,1 тыс. организаций).

Малые предприятия. В I полугодии 2022 г. оборот малых предприятий (без микропредприятий) составил 13942,8 млрд рублей, средняя численность работников (работники списочного состава, внешние совместители и работавшие по договорам гражданско-правового характера) составила 5323,5 тыс. человек.

Инвестиции в нефинансовые активы. В I полугодии 2022 г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 8051,8 млрд рублей, из них 97,9% приходилось на инвестиции в основной капитал.

Инвестиции в основной капитал. В I полугодии 2022 г. использовано 9722,3 млрд рублей инвестиций в основной капитал, или 107,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

Индексы цен и тарифов

	К предыдущему месяцу			Август 2022 г. к		Январь-	Справочно
	июнь	июль	август	декабрю 2021 г.	августу 2021 г.	август 2022 г. к январю-августу 2021 г.	август 2021 г. к декабрю 2020 г.
Индекс потребительских цен	99,7	99,6	99,5	110,4	114,3	114,4	104,7
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	96,1	97,8	99,0	101,3	103,8	117,7	124,8
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	98,2	98,8	98,8	99,1	106,0	109,0	106,3
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,1	100,4	100,6	113,1	116,0	114,9	105,1
Индекс тарифов на грузовые перевозки	104,2	117,8	100,3	129,2	123,9	108,7	106,4

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

В августе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил

99,5%, в том числе на продовольственные товары - 98,6%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2022 г. составил 100,0%, с начала года - 113,8% (в августе 2021 г. - 100,6%, с начала года - 105,2%).

В августе 2022 г. цены на **продовольственные товары** снизились на 1,4% (в августе 2021 г. - на 0,5%).

Цены на **непродовольственные товары** в августе 2022 г. не изменились (в августе 2021 г. - выросли на 0,8%).

Цены и тарифы на **услуги** в августе 2022 г. выросли на 0,1% (в августе 2021 г. - на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце августа 2022 г. составила 19850,1 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,6% (с начала года - выросла на 7,4%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 99,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 94,8%, в обрабатывающих производствах - 99,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 104,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,0%.

В августе 2022 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 98,8%, в том числе в растениеводстве - 96,2%, в животноводстве - 100,9%.

В августе 2022 г. **сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения**, по предварительным данным, составил 100,6%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,4%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 101,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в августе 2022 г., по предварительным данным, составил 100,3%.

Налоговая статистика. В январе-июле 2022 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 17911,6 млрд рублей (92,2% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 706,2 млрд рублей (3,6%), местных - 119,8 млрд рублей (0,6%), налогов со специальным налоговым режимом - 698,9 млрд рублей (3,6%).

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 августа 2022 г. составила 2442,5 млрд рублей.

Финансовые результаты деятельности организаций. В январе-июле 2022 г., по оперативным данным, **сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций** (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 18779,9 млрд рублей (40,1 тыс. организаций получили прибыль в размере 22136,4 млрд рублей, 16,6 тыс. организаций - убыток на сумму 3356,5 млрд рублей).

В январе-июле 2022 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 0,7 процентного пункта и составила 29,2%.

Состояние платежей и расчетов в организациях. На конец июля 2022 г. **суммарная задолженность** по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 166283,0 млрд рублей, из нее **просроченная** - 4765,7 млрд рублей, или 2,9% от общей суммы задолженности (на конец июля 2021 г. - 3,2%, на конец июня 2022 г. - 2,9%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец июля 2022 г., по оперативным данным, составила 82585,3 млрд рублей, из нее **просроченная** - 4329,6 млрд рублей, или 5,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец июля 2021 г. - 6,2%, на конец июня 2022 г. - 5,2%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец июля 2022 г., по оперативным данным, составила 83697,7 млрд рублей, в том числе **просроченная** - 436,1 млрд рублей, или 0,5% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец июля 2021 г. - 0,7%, на конец июня 2022 г. - 0,5%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец июля 2022 г., по оперативным данным, составила 80657,0 млрд рублей, из нее **просроченная** - 4511,5 млрд рублей, или 5,6% от общего объема дебиторской задолженности (на конец июля 2021 г. - 4,9%, на конец июня 2022 г. - 5,5%).

Деятельность страховщиков. Количество учтенных страховщиков (страховых организаций и обществ взаимного страхования), прошедших лицензирование и осуществлявших страховые операции (без учета микропредприятий), в I полугодии 2022 г. составило 143 единицы.

Страховые резервы страховых организаций на конец июня 2022 г. составили 2689,7 млрд рублей и уменьшились по сравнению с началом года на 44,0 млрд рублей, или на 1,6%, из них по страхованию жизни - 1342,6 млрд рублей и уменьшились соответственно на 114,4 млрд рублей (на 7,9%).

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) страховых организаций в I полугодии 2022 г. составил +46,4 млрд рублей (в I полугодии 2021 г. - +115,7 млрд рублей).

По данным Банка России, **объем денежной массы (M2)** на 1 августа 2022 г. составил 70825,4 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 августа 2021 г. на 19,3%, по сравнению с 1 июля 2022 г. - на 1,7% при увеличении потребительских цен на 15,1% и уменьшении на 0,4% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 сентября 2022 г. составило 361 единицу и сократилось по сравнению с 1 сентября 2021 г. на 14 организаций, по сравнению с 1 августа 2022 г. - на 2 организации.

Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 1 августа 2022 г. составила 18827,8 млрд рублей и по сравнению с 1 августа 2021 г. увеличилась на 27,9%, по сравнению с 1 июля 2022 г. - на 4,0%; сумма бюджетных средств и средств внебюджетных фондов на счетах составила 195,1 млрд рублей и увеличилась по сравнению с 1 августа 2021 г. в 3,0 раза, по сравнению с 1 июля 2022 г. - на 19,0%.

Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам и физическим лицам (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 августа 2022 г. составил 77769,8 млрд рублей.

Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 августа 2022 г. составил 60,8 млрд рублей (0,5% от общей задолженности по жилищным кредитам) и сократился по сравнению с 1 августа 2021 г. на 19,1%; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 58,2 млрд рублей (0,5% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и сократился соответственно на 18,7%.

С 25 июля 2022 г. **ключевая ставка**, установленная Банком России, составляет 8,00% годовых (с 14 июня 2022 действовала ставка 9,50% годовых).

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств **(в рублях и иностранной валюте)** на 1 августа 2022 г. составил 73670,2 млрд рублей.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец августа 2022 г. составил 15302,8 млрд рублей и снизился по сравнению с соответствующей датой 2021 г. на 4,3%, по сравнению с концом июля 2022 г. практически не изменился.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 сентября 2022 г. составили 565,7 млрд долларов США и снизились по сравнению с 1 сентября 2021 г. на 8,5%, по сравнению с 1 августа 2022 г. - на 1,9%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2022 г. составила 62200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 11,4%.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2022 г. составила 845 млн рублей и по сравнению с 1 августа 2022 г. увеличилась на 113 млн рублей (15,4%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 сентября 2022 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2022 г., приходится 362 млн рублей (42,9%), в 2021 г. - 130 млн рублей (15,3%), в 2020 г. и ранее - 353 млн рублей (41,8%).

На 1 сентября 2022 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 17 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 23 субъектах, осталась без изменения - в 5 субъектах, выросла - в 35 субъектах, образовалась - 5 субъектах Российской

Федерации.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2022 г. составила 7 млн рублей, или 0,9% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 80% приходилось на федеральный бюджет, 5% - бюджеты субъектов Российской Федерации, 15% - местные бюджеты.

Пенсии. В августе 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18444 рублей и по сравнению с августом 2021 г. увеличился на 16,4%.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в августе 2022 г. составила 75,5 млн человек, из них 72,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица. В августе 2022 г. 2,9 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в августе 2022 г. составил 3,8% (без исключения сезонного фактора)

Забастовки. В январе-августе 2022 г. организации отчитались об 1 забастовке с участием 197 человек. Потери рабочего времени составили 123 человеко-дня.

Демография. По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 августа 2022 г. составила 145,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 475,5 тыс. человек, или на 0,32% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 351,5 тыс. человек, или на 0,24%). В январе-июле 2022 г. наряду с естественной убылью (-401,6) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-73,9) тыс. человек.

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

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 международные отношения, общественно-экономическую систему страны, макроэкономические показатели и их динамику, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, 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 экономические условия и перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта и достоверность 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 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 и развила вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет 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 является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46%

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

угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает 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 зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для 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. Распространение военных баз США (более 700) по всему миру, 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 Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны дестабилизация и 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 окружил Россию военными базами НАТО, 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 нацистской Германией без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны), после заявления главы Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия ограниченными силами превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ и Народной милиции республик ЛНР и ДНР уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах НАТО на Украине, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия, выявились многочисленные центры подготовки военных кадров по стандартам НАТО.

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 размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., 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 бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, 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.

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Вместе с тем, санкции против России ударили по всей мировой экономике: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации всех стран.

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 ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях бывшей Украины.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации

политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволяют выгодно для интересов страны 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 энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами 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 развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Постепенное формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса 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 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, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>,

2. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.

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

Анализ подготовлен специалистами СтатПелл и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.09.2022 года.

4. Социально-экономическое положение Московской области за январь-август 2022 г⁵.

5. Анализ тенденций рынка.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного

⁵ <https://mef.mosreg.ru/download/document/11328821>

использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Спецоперация на Украине, колебания национальной валюты и санкции создали ситуацию неопределенности на рынке недвижимости во всех сегментах. Участники рынка выжидают и следят, как будут меняться цены в ближайшем будущем.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 10.

Таблица 10.

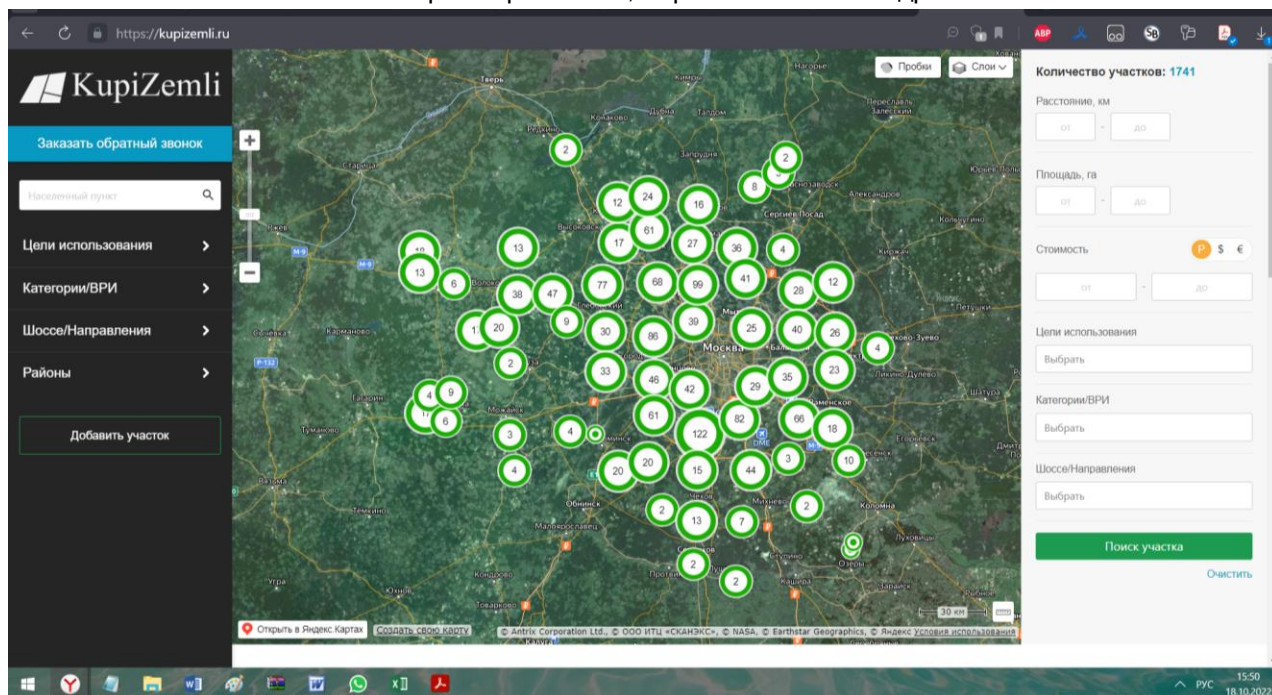
Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	коммерческое использование
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	не локализовался
типовая территориальная в пределах региона	рассматривались Северо – Восточное, Восточное, Юго – Восточное направления Московской области
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 50 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок

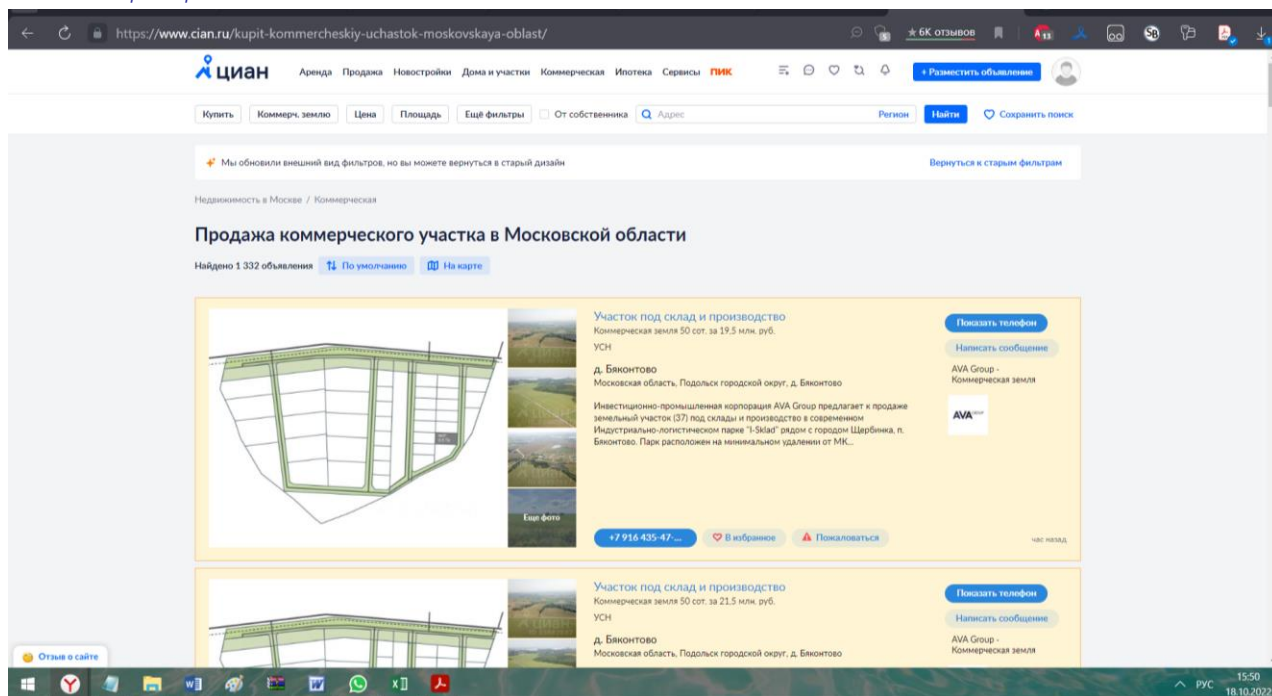
Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки Оценщику доступны предложения по продаже земельных участков в

Московской области на сайтах <https://kupizemli.ru/>, <https://www.cian.ru> и др.:



Источник: <https://kupizemli.ru/>



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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 11.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 2	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 3	земли населенных пунктов	для стоянок автомобильного транспорта
Объект 4	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 5	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 6	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 7	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 8	земли населенных пунктов	строительство объектов жилого и нежилого фонда
Объект 9	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 10	земли населенных пунктов	под многоэтажное жилищное строительство
Объект 11	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 12	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 13	земли населенных пунктов	под размещение торгово-складского комплекса

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 12.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Раменский район, с. Зеленая Слобода
Объект 2	Московская область, Люберецкий район, поселок Томилино
Объект 3	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая
Объект 4	Московская область, Ногинский район, д. Боково
Объект 5	Московская область, Щелковский район, Щелково, Браварская ул.
Объект 6	Московская область, вблизи г. Электросталь
Объект 7	Московская область, Щелковский район, в районе д. Набережная
Объект 8	Московская область, г. Железнодорожный
Объект 9	Московская область, Раменский район, рядом с Какузево
Объект 10	Московская область, Щелковское ш., г. Щелково
Объект 11	Московская область, Щелковский район, д. Малые Петрищи
Объект 12	Московская область, Щелково, Кожинская ул.
Объект 13	Московская область, Люберцы, р.п. Томилино, Новорязанское шоссе, 23-й километр

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 13.

Характеристики местоположения объектов анализа

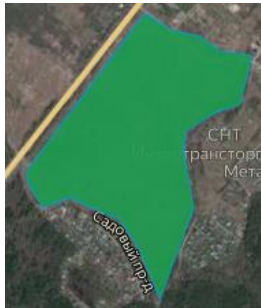
Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Расположение на «красной» линии	Удаление от МКАД
Объект 1	от 16 км до 30 км от МКАД	T3 №5	нет	Новорязанское ш. 26 км от МКАД
Объект 2	от 16 км до 30 км от МКАД	T3 №5	нет	Новорязанское ш. 19 км от МКАД
Объект 3	до 15 км от МКАД	T3 №5	да	Щёлковское ш. 2,5 км от МКАД
Объект 4	от 31 км до 50 км от МКАД	T3 №5	нет	Щелковское ш. 36 км от МКАД
Объект 5	от 16 км до 30 км от МКАД	T3 №5	нет	Щелковское ш. 23 км от МКАД
Объект 6	от 31 км до 50 км от МКАД	T3 №5	нет	Горьковское ш. 44 км от МКАД
Объект 7	от 16 км до 30 км от МКАД	T3 №5	нет	Ярославское ш. 23 км от МКАД
Объект 8	до 15 км от МКАД	T3 №5	нет	Носовихинское ш. 14 км от МКАД
Объект 9	от 16 км до 30 км от МКАД	T3 №5	нет	Новорязанское ш. 28 км от МКАД
Объект 10	от 16 км до 30 км от МКАД	T3 №5	нет	Щелковское ш. 19 км от МКАД
Объект 11	от 31 км до 50 км от МКАД	T3 №5	да	Ярославское ш. 50 км от МКАД
Объект 12	от 16 км до 30 км от МКАД	T3 №5	нет	Щелковское ш. 22 км от МКАД
Объект 13	до 15 км от МКАД	T3 №5	нет	Новорязанское ш. 6 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 14.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	2 040 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 2	361 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 3	85 468	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 4	1 012 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 5	96 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	нет данных
Объект 6	443 800	коммуникации на участок не заведены	н/д	

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 7	96 122	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 8	67 590	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 9	344 200	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 10	164 380	газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация	н/д	
Объект 11	340 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	
Объект 12	320 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	нет данных
Объект 13	17 800	коммуникации на участок не заведены	н/д	

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Наличие обременений или других факторов, понижающих стоимость
Объект 1	в наличии	в излучине реки	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	примыкает к большому пруду	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	необходимо возвести 2 детских сада по 150 мест каждый и школу на 550 мест
Объект 11	в наличии	нет	нет
Объект 12	в наличии	примыкает к водоёмам	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	2 754 000 000	1 350
Объект 2	1 100 000 000	3 047
Объект 3	650 000 000	7 605
Объект 4	1 015 700 000	1 004
Объект 5	299 000 000	3 115
Объект 6	307 110 000	692
Объект 7	190 000 000	1 977
Объект 8	350 000 000	5 178
Объект 9	103 260 000	300
Объект 10	400 000 000	2 433
Объект 11	350 000 000	1 029
Объект 12	490 000 000	1 531
Объект 13	65 000 000	3 652
	мин	300
	макс	7 605
	среднее	2 532
	медиана	1 977
	стандартное отклонение	2 047

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 18, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 300 руб./кв. м до 7 605 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке. Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

Таблица 19.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата

корреляционно-регрессионного анализа.

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

Таблица 20.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для жилищного строительства; объекты торговли; общего пользования	данные представлены в табл. 11	Отличия не существенные, корректировка не требуется*	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется*.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	данные представлены в табл. 12	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ №5	ТЗ №5	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	8	от 3 до 50	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- расположение относительно «красной» линии	нет	нет; да	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 7 716 до 33 838	от 17 800 до 2 040 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет (по границе)	данные представлены в табл. 14	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 6	представлена в табл. 14	Отличия выявить по всем объектам невозможно, корректировка не требуется	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- наличие ограничений/обременений	обременение в виде аренды и/или охранных зон, часть участков имеют ограничение доступа (возможность доступа только через другие участки)	данные представлены в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	да; нет	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

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

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).

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

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,77);
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,42).

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

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

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

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 21.

Таблица 21.

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

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
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	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

⁶

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)

- Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	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	0,78
Земельные участки под жилую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,83
- Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80
Земельные участки под объекты рекреации			
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. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 82-84.

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 22.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений на 01.10.2022 г

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2022 года по итогам прошедшего квартала на сайте Statistiel

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	по регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,97	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,89	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,93	0,82	0,85	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,89	0,86

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

Источники. 1. <https://statistiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2973-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2022-goda>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 23.

Таблица 23.

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

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	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	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.95-96

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

Таблица 24.

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

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,84	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многokвартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77
Окраины города, промзоны	0,73	0,69	0,77
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,72
Многokвартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67
Под жилую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,77
Многokвартирная жилая застройка	0,78	0,76	0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.247.

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

Таблица 25.

Корректирующие коэффициенты на расположение относительно «красной» линии на 01.10.2024 г. на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета **СтатРиент** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,84	0,95	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,11	1,04
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,89	0,99	0,94
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	1,01	0,87
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,02	0,94

Источник. 1. <https://statrident.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2972-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Таким образом, Оценщик считает нецелесообразным применять данный ценообразующий фактор.

Наличие коммуникаций

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

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

Таблица 26.

Корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций на 01.10.2022 г. на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2022 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,30	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,24	1,13

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов

Источник. 1. <https://statrident.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2974-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Категория земель.

В общем случае фактор категории земель оказывает существенное влияние на удельную стоимость

объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов.

Вид разрешенного использования (ВРИ).

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

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

Рельеф объекта

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

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

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

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

Таблица 27.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74	0,83
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,77	0,81

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79	0,83

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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 170.

Форма объекта и наличие факторов, понижающих стоимость участка

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

В табл. 28 представлен диапазон корректирующих коэффициентов по данному фактору.

Таблица 28.

Корректирующие коэффициенты на наличие факторов, понижающих стоимость, на 01.10.2022 г.
 недостатки при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных, на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2022 г

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использующиеся 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 пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,76	0,92	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,17	1,30	1,23

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

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

Источник. 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2969-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 29.

Таблица 29.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,18	1,16	1,19

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. Стр. 301.

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.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 323.

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 различного назначения, в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
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	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, 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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 331.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к следующим выводам:

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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

Правомочность

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

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

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

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

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 32.

Таблица 32.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 33.

Таблица 33.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом регрессионного анализа

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

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

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

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

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

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

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

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

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

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

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

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

Формирование модели ценообразования

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

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

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

Поправка на условия рынка.

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

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

По данным аналитического портала statiet.ru, существуют следующие диапазоны корректирующих коэффициентов на уторгование (табл. 34).

Таблица 34.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений на 01.10.2022 г

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2022 года по итогам прошедшего квартала на сайте Statiet

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	по регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,97	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,89	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,93	0,82	0,85	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,89	0,86

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

Источники: 1. <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2973-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2022-goda>

Учитывая небольшую удалённость оцениваемых земельных участков от МКАД (всего 8 км), в расчётах Оценщик использовал минимальную скидку на торг в размере 4% для земельных участков категории «земли населенных пунктов», предназначенных под многоэтажную, преимущественно

жилую застройку.

Поправка на расположение относительно «красной» линии.

Величины корректирующих коэффициентов на расположение относительно «красной» линии представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Корректирующие коэффициенты на расположение относительно «красной» линии на 01.10.2022 г. на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,84	0,95	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,11	1,04
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,89	0,99	0,94
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	1,01	0,87
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,02	0,94

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2972-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>.

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

Поправка на наличие ограничений / обременений.

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

Согласно данным аналитического портала statrielt.ru, наличие существенных недостатков, делающих участки менее пригодными для строительства и использования, снижает их стоимость на 8-24% (см. табл. 36).

Таблица 36.

Корректирующие коэффициенты на наличие факторов, понижающих стоимость, на 01.10.2022 г. на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2022 г.

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использующиеся 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 вырпелениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,76	0,92	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,17	1,30	1,23

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

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

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2969-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Учитывая характер обременений, Оценщик считает целесообразным применение корректирующего

коэффициента в размере 0,92 для участков-аналогов, не имеющих факторов, понижающих стоимость.

Поправка на наличие коммуникаций.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков различного назначения. В табл. 37 приведены данные аналитического портала statrael.ru.

Таблица 37.

Корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций на 01.10.2022 г. на Коммуникации земельных участков – поправки – корректировки на 01.10.2022 года

№	земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,30	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,24	1,13

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов

Источник. 1. <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2974-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>.

На аналоге №10 обустроены следующие коммуникации: газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация. Таким образом, к нему необходимо ввести корректировку в размере:

$$1 / (1,17 * 1,13 * 1,08 * 1,07) = 0,65.$$

Поправка на наличие факторов, повышающих 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.

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

Таблица 38.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 323.

Аналоги №1, 6 и 12 находятся на берегу водоёмов, поэтому к ним был применен корректирующий коэффициент в размере:

$$1 / 1,24 = 0,81.$$

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки (на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Скидка, %	Кэф. учёта обременений	Корректировка на коммуникации	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость	Скорректированная удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	2 754 000 000	1 350	-4	0,92	1,00	0,81	966	26	2 040 000
Объект 2	1 100 000 000	3 047	-4	0,92	1,00	1,00	2 691	19	361 000
Объект 3	650 000 000	7 605	-4	0,92	1,00	1,00	6 717	2,5	85 468
Объект 4	1 015 700 000	1 004	-4	0,92	1,00	1,00	887	36	1 012 000
Объект 5	299 000 000	3 115	-4	0,92	1,00	1,00	2 751	23	96 000
Объект 6	307 110 000	692	-4	0,92	1,00	0,81	495	44	443 800
Объект 7	190 000 000	1 977	-4	0,92	1,00	1,00	1 746	23	96 122
Объект 8	350 000 000	5 178	-4	0,92	1,00	1,00	4 573	14	67 590
Объект 9	103 260 000	300	-4	0,92	1,00	1,00	265	28	344 200
Объект 10	400 000 000	2 433	-4	1,00	0,65	1,00	1 518	19	164 380
Объект 11	350 000 000	1 029	-4	0,92	1,00	1,00	909	50	340 000
Объект 12	490 000 000	1 531	-4	0,92	1,00	0,81	1 095	22	320 000
Объект 13	65 000 000	3 652	-4	0,92	1,00	1,00	3 225	6	17 800

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента корреляции свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции производился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты расчета коэффициента корреляции для характеристик продажи объектов

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,77
Площадь ЗУ	-0,42

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Проведенный анализ степени влияния⁷ указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,77);
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,42).

⁷ Степень связи по таблице Чеддока

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

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

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

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

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 41.

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

Таблица 41.

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

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены, руб./кв. м
Объект 1	26	2 040 000	14,53	966	6,873
Объект 2	19	361 000	12,80	2 691	7,898
Объект 3	2,5	85 468	11,36	6 717	8,812
Объект 4	36	1 012 000	13,83	887	6,788
Объект 5	23	96 000	11,47	2 751	7,920
Объект 6	44	443 800	13,00	495	6,205
Объект 7	23	96 122	11,47	1 746	7,465
Объект 8	14	67 590	11,12	4 573	8,428
Объект 9	28	344 200	12,75	265	5,580
Объект 10	19	164 380	12,01	1 518	7,325
Объект 11	50	340 000	12,74	909	6,812
Объект 12	22	320 000	12,68	1 095	6,999
Объект 13	6	17 800	9,79	3 225	8,079

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

- удаление объекта от МКАД;
- логарифм площади объекта.

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

Вывод ИТОГОВ						
Регрессионная статистика						
Множественный R	0,777946647					
R-квадрат	0,605200985					
Нормированный R-квадрат	0,526241182					
Стандартная ошибка	0,62390582					
Наблюдения	13					
Дисперсионный анализ						
	df	SS	MS	F	Значимость F	
Регрессия	2	5,967076969	2,983538485	7,664671927	0,009591362	
Остаток	10	3,892584723	0,389258472			
Итого	12	9,859661692				
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%
У-пересечение	10,74034994	2,057894248	5,219097119	0,000390382	6,155075813	15,32562406
Удалённость от МКАД, км	-0,038369937	0,017207694	-2,229812843	0,04985829	-0,076711069	-2,88055E-05
Логарифм площади, кв.м	-0,203384167	0,186272879	-1,091861402	0,300500922	-0,618426006	0,211657672

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

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

от -0,618426006 до 0,211657672.

Таким образом, при проведении настоящей оценки формирование математической зависимости, описывающей модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемым,

проводилось с использованием только одного фактора – удаление от МКАД.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 41.

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

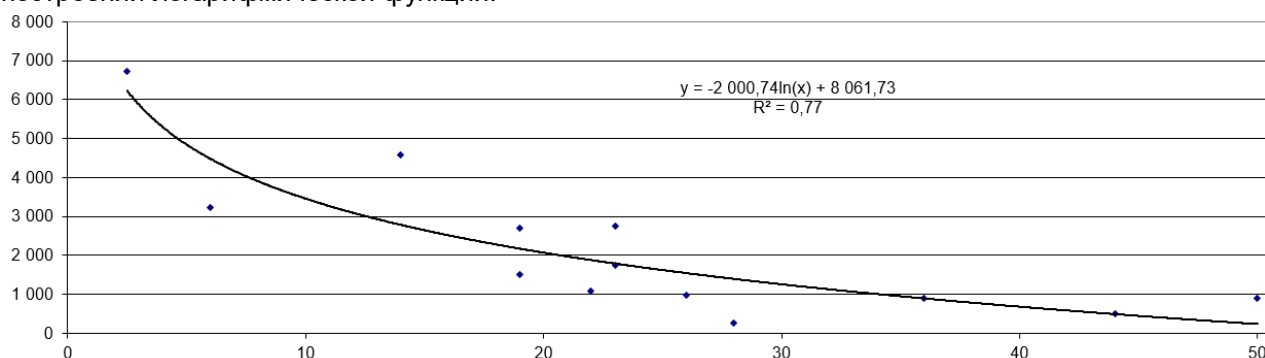


Рис. 4. Зависимость удельной стоимости земельного участка от расстояния до МКАД.

В качестве модели расчета целесообразно использовать модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = -2\,000,74 \cdot \ln(R) + 8\,061,73,$$

где:

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

R - удаление объекта от МКАД, км.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

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

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

$$C_{уд.} = -2\,000,74 \cdot \ln(8) + 8\,061,73 \approx 3\,900 \text{ руб./кв.м.}$$

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

$$C_{об.} = S_{общ.} \cdot C_{уд.},$$

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Удельная стоимость округленно, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Стоимость земельных участков с учетом округлений, руб.
1	50:15:0040404:267	8	3 900	7 716,0	30 100 000
2	50:15:0000000:151006	8	3 900	17 797,0	69 400 000
3	50:15:0000000:151007	8	3 900	30 010,0	117 000 000
4	50:15:0000000:151005	8	3 900	33 838,0	132 000 000
Итого					348 500 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

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

348 500 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	50:15:0040404:267	7 716,0+/-31	30 100 000
2	50:15:0000000:151006	17 797,0+/-47	69 400 000
3	50:15:0000000:151007	30 010,0+/-61	117 000 000
4	50:15:0000000:151005	33 838,0+/-64	132 000 000

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

348 500 000

(Триста сорок восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер	Категория земель и вид разрешенного использования	Адрес (местоположение)	Итоговая стоимость, руб.
1	7 716,0+/-31	50:15:0040404:267	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	30 100 000
2	17 797,0+/-47	50:15:0000000:151006	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	69 400 000
3	30 010,0+/-61	50:15:0000000:151007	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	117 000 000
4	33 838,0+/-64	50:15:0000000:151005	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	132 000 000

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

Оценщик



А.В. Маслова

Генеральный директор

Р.С. Луценко

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

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

2. Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
2. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

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

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №3624 Участок 204.0 га под жилищное строительство, Зеленая Слобода, Раменский район

Направление: Юго-Восток, Новорязанское 26 км. Раменский район рядом с Зеленой Слободой

Категория / ВРИ: ЗНП / МЖС

Рекомендуемые цели использования: Жилищное строительство малоэтажное, Поселок таунхаусов, Коттеджный поселок бизнес класса

Площадь, га: 204

Юридический статус: Собственность

Стоимость: 2 754 000 000 ₽ (~135 000 ₽ за сотку)

Примыкает к лесу | Участок под МЖС

Предлагается к продаже земельный массив площадью 204 га, расположенный вдоль излучины реки Пахра в 26 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Граничит с населенным пунктом Зеленая Слобода Раменского района. На территории есть древесно-кустарниковая растительность. Разработана концепция водоснабжения и водоотведения стоков, схема транспортного развития, схема внешнего электроснабжения. Участок идеально подходит для строительства коттеджного поселка или поселка таунхаусов с развлекательно-спортивной инфраструктурой. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - под МЖС.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

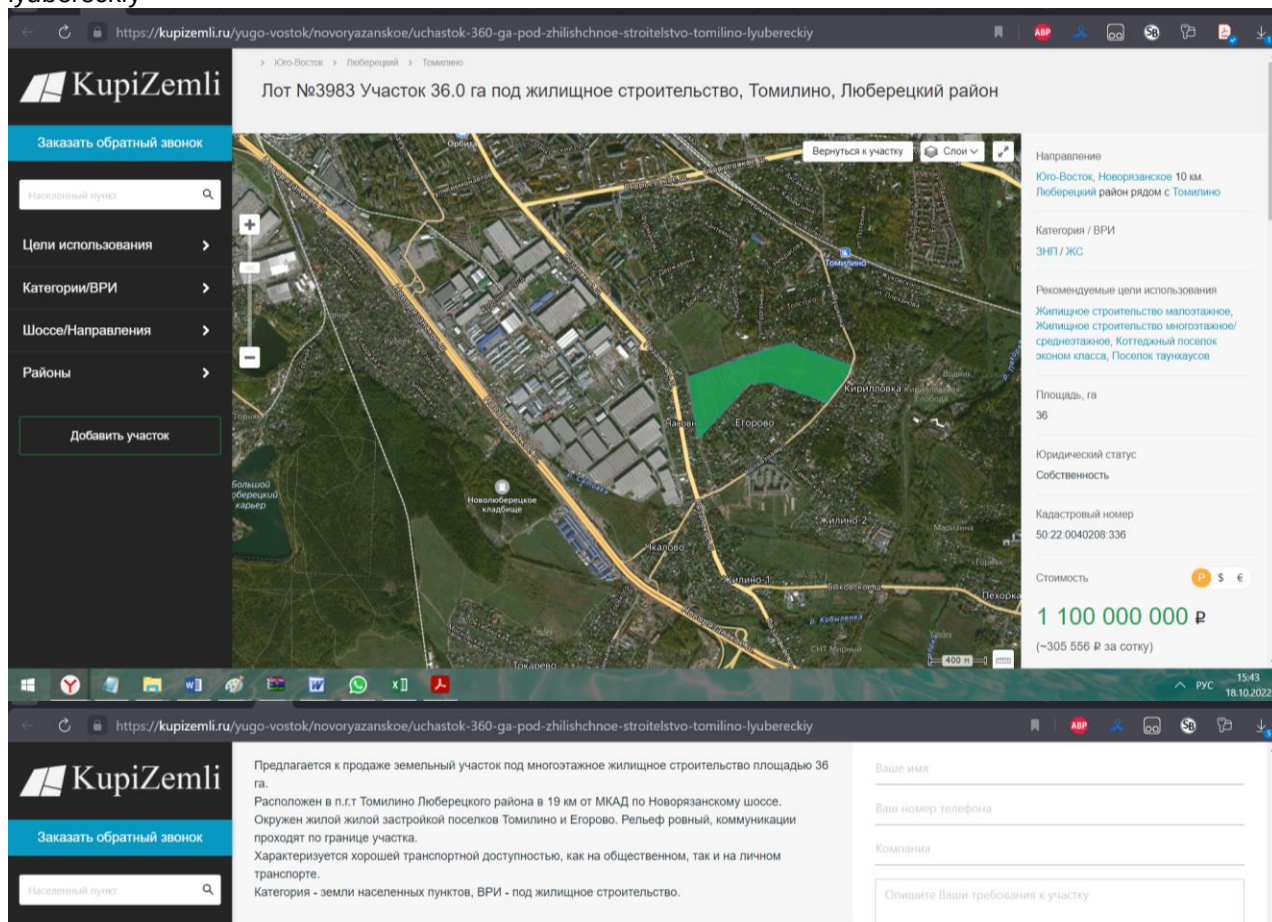
Опишите Ваши требования к участку

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

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

Four small satellite images showing different land plots for sale, each highlighted with a purple outline.

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


KupiZemli

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №3983 Участок 36.0 га под жилищное строительство, Томилино, Люберецкий район

Направление
Юго-Восток, Новорязанское 10 км.
Люберецкий район рядом с Томилино

Категория / ВРИ
ЗНП / ЖС

Рекомендуемые цели использования
Жилищное строительство малоэтажное,
Жилищное строительство многоэтажное/
среднеэтажное, Коттеджный поселок
эконом класса, Поселок таунхаусов

Площадь, га
36

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:22:0040208:336

Стоимость
1 100 000 000 ₽
(~305 556 ₽ за сотку)

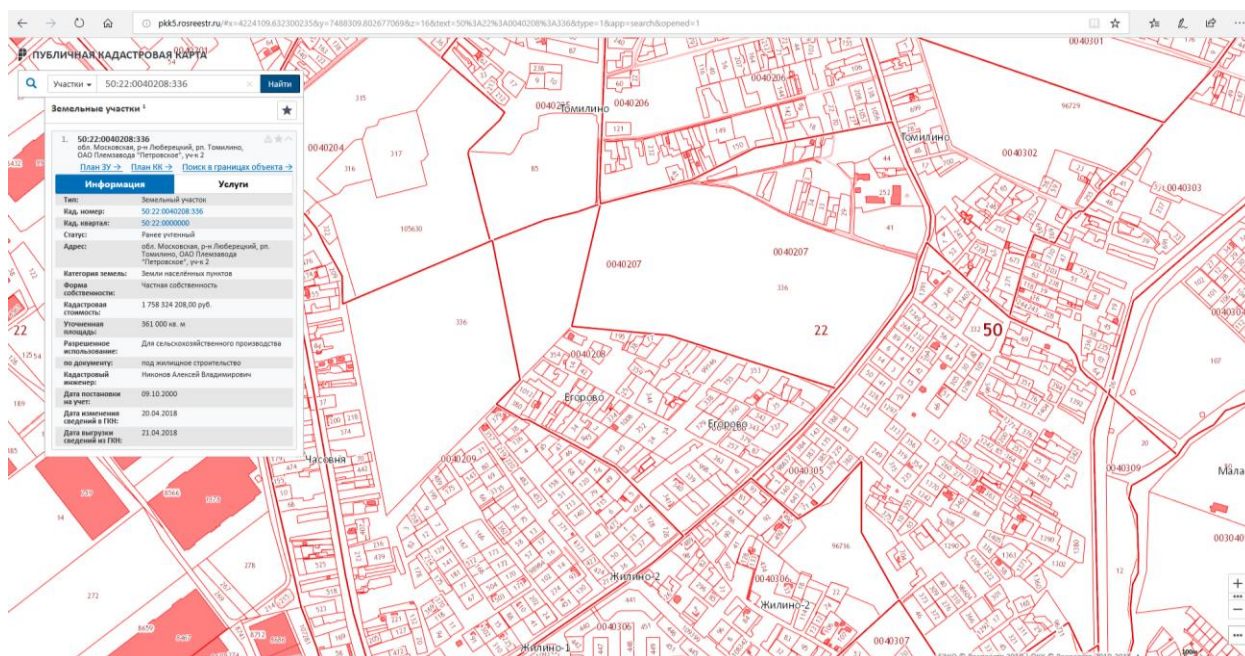
Предлагается к продаже земельный участок под многоэтажное жилищное строительство площадью 36 га. Расположен в п.г.т Томилино Люберецкого района в 19 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Окружен жилой жилой застройкой поселков Томилино и Егорово. Рельеф ровный, коммуникации проходят по границе участка. Характеризуется хорошей транспортной доступностью, как на общественном, так и на личном транспорте. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - под жилищное строительство.

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку



Публичная кадастровая карта

Участки: 50:22:0040208:336

Земельные участки

1. 50:22:0040208:336
обл. Московская, р-н Люберецкий, рп Томилино, ОАО "Полесовая" "Петровский", уч. 2
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:22:0040208:336	
Кад. номер: 50:22:0000000	
Статус: Ранее уличный	
Адрес: обл. Московская, р-н Люберецкий, рп Томилино, ОАО "Полесовая" "Петровский", уч. 2	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 1 758 324 208,00 руб.	
Уточненная площадь: 361 000 кв. м	
Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства	
по документам: под жилищное строительство	
Кадастровый номер: 50:22:0040208:336	
Дата постановки на учет: 09.10.2000	
Дата внесения сведений в ЕОС: 20.04.2018	
Дата выгрузки сведений из ЕОС: 21.04.2018	

Малакс

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

Скриншоты веб-страницы сайта **оке CAPITAL** с контактной информацией: +7 (495) 215-50-00, welcome@oxe.capital.

ГЛАВНАЯ СТРАНИЦА / ПРОДАЖА АРЕНДНОГО БИЗНЕСА / ОБЪЕКТ ID: K8767

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ID: K8767)

650 000 000 ₽
10 308 330 \$ 10 405 078 €

Адрес: Московская область, Щелковское шоссе 2,5 км, д.

Район: БАО

Метро:

Площадь: 85468 кв.м

Этаж: 0 этаж

Этажность здания: этажей

Расположение

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

Описание объекта

Продажа земельного участка, расположенного в Балашихинском районе, в 2,5 км от МКАД по Щелковскому шоссе. "Утренняя сторона". Общая площадь - 85 468 кв.м. Первая линия Щелковского шоссе. Напротив земельного участка расположен ЖК "Щитниково Янтарный". Разрешенное использование - для стоянок автомобильного транспорта. Разработан проект планировки территории. Стоимость продажи - 650 000 000 руб. Земельный участок в собственности. Условия могут меняться без предварительного уведомления.

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Нажимая на кнопку «Оставить заявку», я даю согласие на обработку своих персональных данных

КОНТАКТЫ

+7 (495) 215-08-26

ПОДЕЛИТЬСЯ

Социальные сети: Twitter, Facebook, Google+, Pinterest

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

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №1167 Участок 101.2 га под коттеджный поселок, Боково, Ногинский район

Вернуться к участку

Слой

Направление
Восток, Щелковское 36 км.
Ногинский район рядом с Боково

Категория / ВРИ
ЗНП / ЖС

Рекомендуемые цели использования
Коттеджный поселок бизнес класса

Площадь, га
101.2 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Стоимость
1 015 700 000 Р
(~100 366 Р за сотку)

Есть ТУ

Примыкает к лесу

Предлагается к продаже земельный участок под застройку уникальным комплексом коттеджей, общей площадью в 101,2 га, в окружении лесного массива в Ногинском р-не, в 36 км от МКАД и в 3-х км от ЦКАД.

В непосредственной близости находится населенный пункт Боково, небольшая речка Пруженка.

Участок без обременений, проведена предварительная работа по получению ТУ на подключение электроэнергии, газа, водоснабжения, обеспечения связи. Примерный срок получения разрешения на строительство не более года.

Категория - земли населенных пунктов, правовой статус - собственность.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот

<https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1012-ga-pod-kot>

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

Four small satellite images showing different land plots highlighted in purple.

5. <https://shchyolkovo.cian.ru/sale/suburban/278909748/>

Участок, 960 сот.
 Московская область, Щелково, Браварская ул. На карте
 Щелковское шоссе, 23 км от МКАД | Фряновское шоссе, 23 км от МКАД

299 000 000 ₽
 311 458 ₽/сот.
 Следить за изменением цены
 +7 985 632-84-23
 +7 964 559-95-31

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Покупателя, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

циан.ипотека
 Один запрос в 8 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 6%

Артур Бейдулаев
 Профи PRO
 Документы агента проверены
 Доверие 5.0 ★★★★★ 8 отзывов
 Опыт работы с 2009 года
 Ещё 15 объектов

960.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь Статус земли

ПРОДАЕТСЯ прекрасный участок вблизи г. Щёлково (д. Набережная) 9.6 Га с ровным рельефом и удобным съездом и выездом с а/дороги. Отлично подойдёт под строительство коттеджного посёлка! Категория земель: Земли населённых пунктов. Виды разрешённого использования: Для малоэтажного жилищного строительства. Газ и электричество по границе участка! Отличная транспортная доступность: ж/д станция Ивантеевка 15 мин, остановка автобуса и маршрутки в Щёлково и в Ивантеевку - 2 мин. Дороги асфальтированы, в шаговой доступности магазины, аптеки, строительные базы и многое другое. В 2х остановках гипермаркет Ашан, банки и вся необходимая инфраструктура. В пешей доступности прекрасное место для летнего отдыха: река "Уча" с организованным пляжем!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 985 632-84-23, +7 964 559-95-31

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Помощь риелтора
 Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
 Оставить заявку

Общая информация
 Электричество Газ Канализация
 Водоснабжение

По данным автора объявления (тел. 8-985-632-84-23), коммуникации есть по границе, на участок не подключены.

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

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Восток > Ногинский > Электросталь

Лот №2922 Участок 44.38 га под жилищное строительство, Электросталь, Ногинский район

Направление: Восток, Горьковское 44 км. Ногинский район рядом с Электросталь.

Категория / ВРИ: ЗНП / СК

Рекомендуемые цели использования: Жилищное строительство малоэтажное, Жилищное строительство многоэтажное/среднеэтажное, Поселок таунхаусов

Площадь, га: 44.38

Юридический статус: Собственность

Стоимость: 307 110 000 Р (~69 200 Р за сотку)

Примыкает к лесу | Участок под ИЖС

Предлагается к продаже земельный массив общей площадью 116,86 га в г. Электросталь на расстоянии 1200 метров к северу от жилых домов. Находится на удалении 44 км от МКАД по Горьковскому шоссе.

Окружен лесным массивом, на юго-востоке примыкает к большому пруду.

По генеральному плану г. Электросталь участок предназначен под жилищное строительство: малозэтажное и многоэтажное, а также под индивидуальное.

Категория - земли населенных пунктов.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя: _____

Ваш номер телефона: _____

Компания: _____

Опишите Ваши требования к участку: _____

Лот: <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-4438-ga-pod-zhilish>

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

Four small satellite images showing different land plots highlighted in purple.

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

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

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

Вернуться к участку

Слой

Направление
Северо-Восток, Ярославское 23 км.
Щелковский район рядом с Набережная

Категория / ВРИ
ЗНП / МЖС

Рекомендуемые цели использования
Жилищное строительство малозаточное

Площадь, га
9.6

Юридический статус
Аренда

Кадастровый номер
50:14:030462:84

Стоимость
190 000 000 Р
(~197 917 Р за сотку)

Есть ТУ на газ

Примыкает к шоссе

Участок на водохранилище

Продается земельный участок площадью 9,6 га для малозаточного жилищного строительства в Московской области, Щелковском районе, в районе деревни Набережная. Категория реализуемой земли - земли населенных пунктов. Ограничений в пользовании и обременений правами других лиц нет. Удачное транспортное расположение участка позволяет осуществлять выезд в направлении Москвы как с Щелковского шоссе, так и с Ярославского (23 км от МКАД). На границе участка находится остановка автолайна до городов Щелково и Ивантеевка. В окружении находится частный сектор города Щелково (д. Набережная), строительный рынок, автодорога Щелково-Ивантеевка. Инфраструктура городов Щелково и Ивантеевка находятся в 5 минутах езды как на личном автомобиле, так и на общественном. До станции электрички «Ивантеевка» 2 км. Вблизи участка (менее 500 метров) находится река Уча. Получены предварительные ТУ на подключение электричества, водоснабжения и водоотведения. Есть возможность газификации участка.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот

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

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

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

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

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4460 Участок 6.7 га под промышленно-складской комплекс, Железнодорожный

Направление
Восток, Носовинское 14 км.

Категория / ВРИ
ЗНП / ЖС

Рекомендуемые цели использования
Промышленно-складской комплекс, Завод/промышленное предприятие

Площадь, га
6.7

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:50:0000000:40035

Стоимость
350 000 000 Р
(~522 389 Р за сотку)

На продажу выставлен земельный участок в г. Железнодорожный на расстоянии 14 км от МКАД. Площадь составляет 6,7 га. В 150 метрах к югу от участка расположен гипермаркет Лента, на западе Ольгинский парк. На востоке и юге граничит с производственными и офисно-складскими комплексами. Коммуникации по границе. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для строительства объектов жилого и нежилого фонда.

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4229007.339046897&y=7504463.224741658&z=18&text=50%3A50%3A0000000%3A40035&type=1&app=search&opened=1>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:50:0000000:40035

Земельные участки

1. 50:50:0000000:40035
Московская область, г. Железнодорожный, в 170 метрах севернее ул. Пригородная
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип	Земельный участок
Кад. номер	50:50:0000000:40035
Кад. номер	50:50:0000000
Статус	Учтенный
Адрес	Московская область, г. Железнодорожный, в 170 метрах севернее ул. Пригородная
Категория земель	Земли населенных пунктов
Форм собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	465 547 753,80 руб.
Упомянутая площадь	67 590 кв. м
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
во документе	для строительства объектов жилого и нежилого фонда
Кадастровый номер	Гуляева Светлана Владимировна
Дата постановки на учет	20.07.2015
Дата изменения сведений в ЕДРЗ	18.01.2019
Дата выгрузки сведений из ЕДРЗ	18.01.2019

ЕДРО Росреестр 2010 | ПИИ Росреестр 2010-2015

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

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4210 Участок 34.42 га под жилищное строительство, Какузево, Раменский район

Направление: Юго-Восток, Новорязанское 28 км. Раменский район рядом с Какузевом

Категория / ВРИ: ЗНП / МЖС

Рекомендуемые цели использования: Жилищное строительство малоэтажное, Коттеджный поселок эконом класса

Площадь, га: 34.42

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50.23.0040341.5

Стоимость: 103 260 000 Р (~30 000 Р за сотку)

Примыкает к лесу | Участок под МЖС

На продажу выставлен земельный участок площадью 34,41 га в Раменском районе у д.Какузево. Расположен в 28 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Коммуникации есть в полном объеме: электроэнергия воздуха с небольшой мощностью идет прямо по границе + рядом в резерве до 5мВт близ Какузево на подстанции Стекольная, либо от 0,5 мВт и более - в РАОС; возможно получить мощности по федеральной или инвестиционной программе МОЭСК, в т.ч. - с выполнением всех работ по проектированию, прокладке и согласованию трассы до границ участка, до ТП на участке. Газ возможно подключить к газотранспортной сети у дер. Какузево или в РАОС. Канализацию (при необходимости) можно подключить к центральным очистным сооружениям поселка РАОС - в 500м. или сделать автономно-локальной. Водоснабжение автономное, либо также подключиться в РАОС. На севере примыкает к лесному массиву. Утвержден проект и начато строительство скоростного легкорельсового наземного метро с транспортно-пересадочным узлом в Синьково и новой автодороги Подольск-Домодедово-Раменское, которые пройдут в 1км. к югу от участка. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для малоэтажного строительства.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

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

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

10. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-165-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-shchelkovo>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4468 Участок 16.5 га под жилищное строительство, Щелково

Направление: Восток, Щелковское 19 км.

Категория / ВРИ: ЗНП / ИЖС

Рекомендуемые цели использования: Жилищное строительство многоквартирного/среднетяжкое

Площадь, га: 16.5

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:14:0040110 298, 50:14:0040110 297

Стоимость: 400 000 000 ₽ (~242 425 ₽ за сотку)

Есть проект планировки

Есть ТУ

Предлагаются к продаже два смежных участка общей площадью 16,5 га, расположенных в черте города Щелково. Расположены на удалении 19 км от МКАД по Щелковскому шоссе. На участках расположена (собственность) котельная мощностью 42 Гкал, а также РТП и ТП, мощностью по 1,5 МВт. Магистральный водопровод проходит по границе участка, магистральная канализация в 500м. Выполнено ПП данной территории, проведены слушания по его утверждению и получено положительное заключение Администрации. Согласно ПП участки застраиваются жилыми домами средней этажности общей площадью ориентировочно 109 000 м2, необходимо возвести также 2 детских сада по 150 мест каждый и школу на 550 мест. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для жилищного строительства (индивидуального).

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот

<https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-165-ga-pod-zhili>

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

уточнение площади участка:

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.905424808809855,37.97728781539936/16/@2r1cx1t9v?text=50%3A14%3A0040110...

Участки 50:14:0040110:298

Земельный участок 50:14:0040110:298
обл. Московская, г. Щелково, ул. Московская, дом 87
Для жилищного строительства (индивидуального)
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:14:0040110:298
Кадастровый квартал:	50:14:0040110
Адрес:	обл. Московская, г. Щелково, ул. Московская, дом 87
Площадь уточненная:	132 331 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для жилищного строительства (индивидуального)
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	359 769 613,01 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.01.2019
дата применения:	01.01.2019

100 м

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.90459218851935,37.97606610571195/18/@2r1cx1t9v?text=50%3A14%3A0040110...

Участки 50:14:0040110:297

Земельный участок 50:14:0040110:297
обл. Московская, г. Щелково, ул. Московская, дом 87
Для жилищного строительства (индивидуального)
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:14:0040110:297
Кадастровый квартал:	50:14:0040110
Адрес:	обл. Московская, г. Щелково, ул. Московская, дом 87
Площадь уточненная:	32 049 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для жилищного строительства (индивидуального)
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	104 744 464,74 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.01.2019
дата применения:	01.01.2019

30 м

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

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

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

Направление: Северо-Восток, Ярославское 50 км. Щелковский район рядом с Малые Петрищи

Категория / ВРИ: ЗНП / МОС

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок элитного класса

Площадь, га: 34

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:14:0020304.1

Стоимость: 350 000 000 ₽ (~102 942 ₽ за сотку)

Примыкает к шоссе

Предлагается к продаже земельный участок, расположенный вдоль Фряновского шоссе у населенного пункта Малые Петрищи (Щелковский р-н). Общая площадь составляет 34 га. Окружен жилой застройкой. Коммуникации проходят по границе участка. Рельеф преимущественно ровный с небольшим уклоном от дороги к юго-востоку, перепад высот до 10 метров. Отличается хорошей транспортной доступностью. Вдоль юго-восточной границы протекает ручей. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для малоэтажной жилой застройки.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот: <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-340-ga-poc>

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

12. <https://shchyolkovo.cian.ru/sale/suburban/276220252/>

16 окт, 17:05 386 просмотров, 1 за сегодня

Участок, 32 га

Московская область, Щелково, Кожинская ул. На карте

Щелковская - 45 мин. на транспорте

Щелковское шоссе, 22 км от МКАД Горьковское шоссе, 26 км от МКАД

В избранное



9 фото

32.0 га Площадь

Индивидуальное жилищное строительство Статус земли

490 000 000 Р

15 312 500 Р/га

Следить за изменением цены

+7 906 018-40-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

На Петровке

Документы проверены

На ЦИАН 11 лет

Объектов в работе 22

РИЕЛТОР

Валентина Купрянова

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 6%

Отзыв о сайте

Фотографии (9) Описание На карте Ипотека Контактное лицо

Участок, 32 га В избранное

Id 2340. Представляем Вашему вниманию земельный участок площадью 32 гектара. Возможно разделение участка пополам. Участок расположен на прибрежной территории между Кожинским водоемом и рекой Клязьмой в 22 км от Москвы по Щелковскому шоссе. Данный участок подготовлен для реализации девелоперского проекта малоэтажной застройки. Рельеф участка ровный с уклоном в южном направлении. Северная граница участка обращена к зарыбленному Кожинскому водоему, а в южной части граничит с прибрежной зоной р.Клязьмы. К западной границе примыкает деревня Кожино, а на востоке с Щелковским лесничеством, при этом лес частично захватывает участок. Участок не входит в границы особо охраняемых природных территорий. Развитая инфраструктура-наличие доступа к объектам социальной инфраструктуры.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 906 018-40-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	32 га

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

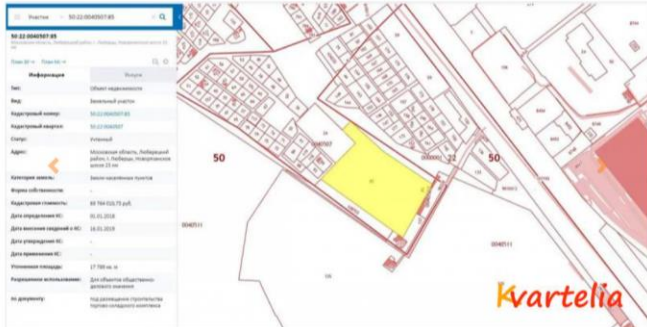
13. <https://kvartelia.ru/lyubertsy/prodam/zemlya-poseleniy-izhs-178-sot-gorodskoy-okrug-lyubertsy-rabochiy-posyolok-tomilino-novoryazanskoe-shosse-23-y-kilometr-5394883>

Люберцы / Продам / Земли поселений(ИЖС) / Объявление №5394883

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

 **Халитов Александр +7(916)992-36-69**

[Обратный звонок](#) [Написать отзыв](#) [Жалоба](#)



Информация

Тип:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:22:0040507:85
Кадастровый округ:	50:22:0040507
Статус:	ИЖС
Адрес:	Московская область, Люберцы, городской округ Люберцы, рабочий посёлок Томилино, Новорязанское шоссе, 23-й километр
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения
Кадастровая стоимость:	65 000 000 руб.
Дата вступления в силу:	18.10.2022
Дата окончания срока аренды:	18.10.2022
Дата окончания срока аренды:	18.10.2022
Площадь участка:	178 сот. 18
Площадь застройки:	Доп. информация: территория для размещения объектов складского назначения
Итоговая стоимость:	65 000 000 руб.

Описание

Выставляется на продажу а/у общей площадью 178 соток, расположенный по адресу Люберецкий район, г. Люберцы, 23-й км Новорязанского шоссе. Кадастровый номер участка 50:22:0040507:85. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового-складского комплекса. Характеристики: участок расположен между Новолюберецким кладбищем и районом частной малоэтажной жилой застройки на второй линии Новорязанского шоссе.

Транспортная доступность:

- отличная транспортная доступность - автотранспортом по Новорязанскому шоссе до МКАД - 23 км (20 минут в пути), ближайшая железнодорожная станция - Люберцы-1 Рязанского направления жд - расположена в 5,5 км; ближайшая станция метро Котельники - в 5 км. Ближайшее окружение: Новолюберецкое кладбище, промзона, частная застройка.

Факторы инвестиционной привлекательности:

- объект расположен в шаговой доступности от крупного строительного рынка, объектов торговли и производственных предприятий;
- уникальное для данной локации предложение земельного участка;
- инвестиционно-привлекательная стоимость.

Best-use:

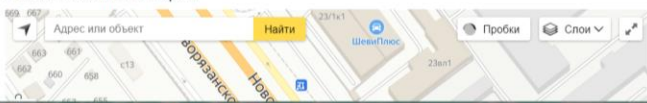
- торгово-складской центр;
- предприятие по производству предметов ритуальных услуг; - платная парковка.

Параметры объекта

Площадь участка: 178 сот.

Удаленность от города: 1 км

Расположение на карте



← Предыдущее объявления



Земля поселений(ИЖС), 7 сот.
845 000 ₽

Следующее объявления >



Земля поселений(ИЖС), 8,2 сот.
560 000 ₽

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388938357			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151006	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.01.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50/015-50/015/005/2018-52	
Адрес:		Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха, ул Трубетская	
Площадь:		17797 +/- 47 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		118542969.48	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:15:0040602:632	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0000000:202, 50:15:0040404:58, 50:15:0040404:82, 50:15:0040404:85, 50:15:0040404:87, 50:15:0040602:80, 50:15:0040602:88	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388938357			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151006	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)		
Сведения о кадастровом инженере:	Фокин Константин Андреевич №50-10-190		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388938357			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151006	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0000000:151008. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незазвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Раздел 2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388938357			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151006	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0000000:151006-50/015/2018-11 от 23.01.2018		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Иные ограничения (обременения) прав
		дата государственной регистрации:	23.01.2018
		номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151006-50/015/2018-9
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672
	3.1.2.	основание государственной регистрации:	Постановление Администрации городского округа Балашиха Московской области №160/5-ПА от 29.04.2015; Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области №1653/5 от 14.12.2007
		вид:	Иные ограничения (обременения) прав
		дата государственной регистрации:	23.01.2018
		номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151006-50/015/2018-8
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Балашихинская электросеть", ИНН: 5001003540; Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672; Общество с ограниченной ответственностью "Балашихинский Водоканал", ИНН: 5001037884	
	основание государственной регистрации:	Постановление Администрации городского округа Балашиха Московской области №205/5-ПА от 25.05.2015	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388938357			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151006	
3.1.3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151006-50/015/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.09.2012 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
3.1.4.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011	
	вид:	Иные ограничения (обременения) прав	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151006-50/015/2018-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.5.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Российская Федерация	
	основание государственной регистрации:		
	вид:	Иные ограничения (обременения) прав	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151006-50/015/2018-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.09.2014 не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672	
	основание государственной регистрации:	'Договор купли-продажи земельного участка' №22 от 24.06.2014	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388938357			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151006	
3.1.6.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151006-50/015/2018-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.06.2014 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Гранель", ИНН: 5018161287	
3.1.7.	основание государственной регистрации:	'Договор аренды земельного участка' №А/13/82 от 18.12.2013; 'Дополнительное соглашение о передаче прав и обязанностей к Договору аренды земельного участка' №2 от 22.11.2016	
	вид:	Иные ограничения (обременения) прав	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151006-50/015/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672	
	основание государственной регистрации:	'Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области' №1657/5 от 14.12.2007	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

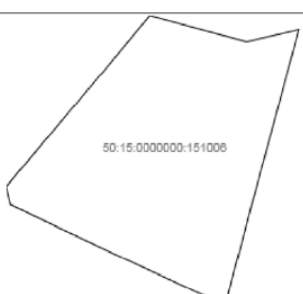
М.П.

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
21.04.2021 № 99/2021/388938357	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:151006
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.2.1. вид:	Залог в силу закона
дата государственной регистрации:	29.11.2018
номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151006-50/001/2018-13
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.11.2018 по 31.12.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Участники долевого строительства
основание государственной регистрации:	'Договор об участии в долевом строительстве жилого дома' №ПЕХ-К1-К-1 от 28.08.2018
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

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

Раздел 3

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____
21.04.2021 № 99/2021/388938357	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:151006
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____	Всего разделов: ____
21.04.2021 № 99/2021/388938357		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151006	

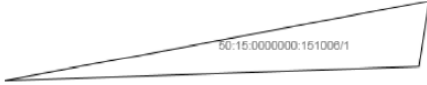
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477584.23	2216835.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477568.54	2216894.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477575.85	2216925.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477409.36	2216881.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477469.92	2216751.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477480.76	2216748.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477533.39	2216793	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____	Всего разделов: ____
21.04.2021 № 99/2021/388938357		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151006	

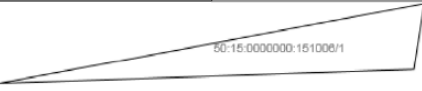
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>50:15:0000000:151006/1</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388938357		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151006	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0000000:151006/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388939248		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/015-50/015/005/2018-53
Адрес:	Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха, ул Трубцевая
Площадь:	30010 +/- 61 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	217611813.1
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0040602:632, 50:15:0000000:155583
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:202, 50:15:0040404:87, 50:15:0040602:80, 50:15:0040602:81, 50:15:0040602:82
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388939248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	
Категория земель:		Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:		многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
Сведения о кадастровом инженере:		Фокин Константин Андреевич №50-10-190	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
21.04.2021 № 99/2021/388939248		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0000000:151005, 50:15:0000000:151008. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение) права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
21.04.2021 № 99/2021/388939248		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0000000:151007-50/015/2018-9 от 23.01.2018	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Иные ограничения (обременения) прав
	дата государственной регистрации:	23.01.2018
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151007-50/015/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672
3.	основание государственной регистрации:	Постановление Администрации городского округа Балашиха Московской области №160/5-ПА от 29.04.2015; Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области №1653/5 от 14.12.2007
	вид:	Иные ограничения (обременения) прав
	дата государственной регистрации:	23.01.2018
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151007-50/015/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Балашихинский Водоканал", ИНН: 5001037884; Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672; Закрытое акционерное общество "Балашихинская электросеть", ИНН: 5001003540
	основание государственной регистрации:	Постановление Администрации городского округа Балашиха Московской области №205/5-ПА от 25.05.2015
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388939248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	
3.1.3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151007-50/015/2018-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.09.2012 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
3.1.4.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011	
	вид:	Иные ограничения (обременения) прав	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151007-50/015/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.09.2014 не определен	
3.1.5.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672	
	основание государственной регистрации:	'Договор купли-продажи земельного участка' №22 от 24.06.2014	
	вид:	Иные ограничения (обременения) прав	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151007-50/015/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672	
	основание государственной регистрации:	'Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области' №1650/5 от 14.12.2007	
	основание государственной регистрации:		

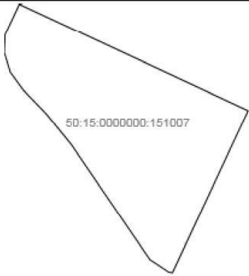
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388939248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	
3.1.6.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	16.11.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151007-50/015/2018-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.06.2014 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Гранель Гамма", ИНН: 5018195423	
3.1.7.	основание государственной регистрации:	'Договор аренды земельного участка' №А/13/82 от 18.12.2013; 'Дополнительное соглашение о передаче прав и обязанностей к Договору аренды земельного участка' №2 от 22.11.2016; 'Дополнительное соглашение' №4 от 06.11.2018	
	вид:	Иные ограничения (обременения) прав	
	дата государственной регистрации:	23.01.2018	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151007-50/015/2018-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672	
	основание государственной регистрации:		
	основание государственной регистрации:		
	основание государственной регистрации:		
	основание государственной регистрации:		
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

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

Раздел 3

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388939248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.2

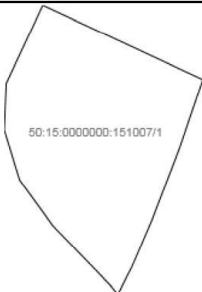
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.04.2021 № 99/2021/388939248				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477307.31	2216774.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477338.62	2216749.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477361.93	2216726.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477379.86	2216713.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477399.24	2216707.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477417.38	2216708.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477341.27	2216951.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477179	2216875.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477179.84	2216871.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477192.29	2216853.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

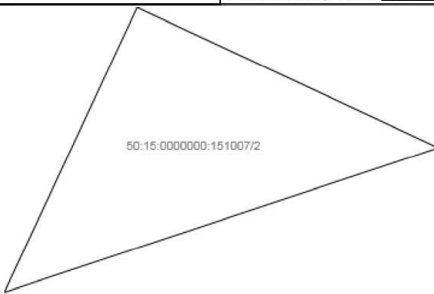
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.04.2021 № 99/2021/388939248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:151007/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.04.2021 № 99/2021/388939248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:151007/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.04.2021 № 99/2021/388939248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:151007/3	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.04.2021 № 99/2021/388939248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:151007/4	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

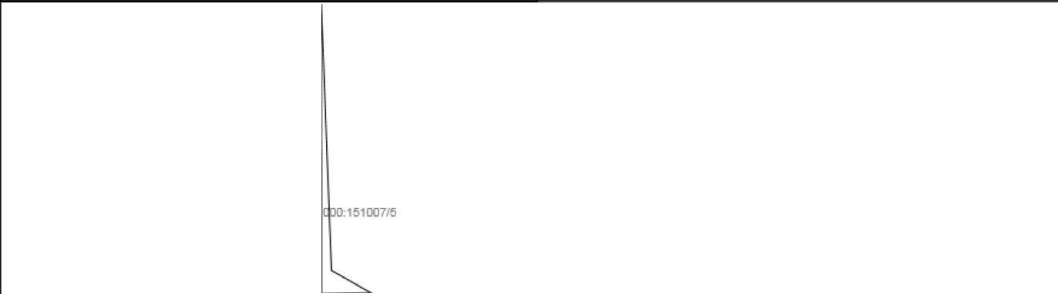
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388939248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0000000:151007/5
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388939248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	5147	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон "О землеустройстве" № 78-ФЗ от 18.06.2001, срок действия: 12.01.2018
2	103	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 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: 12.01.2018
3	185	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Главы городского округа Балашиха № 1519/5 от 30.10.2006
4	7600	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Главы городского округа Балашиха № 1519/5 от 30.10.2006
5	356	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Главы Балашихинского района МО № 475/5 от 27.04.2006

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
21.04.2021 № 99/2021/388939248				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477338.62	2216749.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477361.93	2216726.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477379.86	2216713.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477399.24	2216707.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477417.38	2216708.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477418.91	2216784.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477392.41	2216775.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477364.51	2216765.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477346.19	2216757.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477335.3	2216751.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477441.73	2216735.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477435.32	2216716.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477305.57	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477268.53	2216907.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
21.04.2021 № 99/2021/388939248				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007		
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
21	477270.69	2216904.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477274.69	2216902.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477305.42	2216901.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477370.92	2216808.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	477370.92	2216808.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477357.36	2216822.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477340.92	2216831.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477303.58	2216841.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477281.22	2216841.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477240.05	2216833.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	477232.73	2216843.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	477225.42	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477218.06	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477205.05	2216871.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	477191.46	2216890.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	477173.88	2216905.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477158.59	2216905.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.04.2021 № 99/2021/388939248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	

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
38	477164.73	2216876.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	477172.46	2216839.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477222.66	2216805.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477260.09	2216779.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477260.54	2216795.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477261.28	2216824.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477261.33	2216826.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477302.53	2216809.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	477314.48	2216805.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	477362.75	2216807.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	477309.95	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	477431.99	2216907.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	477319.56	2216912.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	477310.37	2216928.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.04.2021 № 99/2021/388939248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-73

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477338.62	2216749.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477361.93	2216726.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477379.86	2216713.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477399.24	2216707.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477417.38	2216708.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477418.91	2216784.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477392.41	2216775.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477364.51	2216765.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477346.19	2216757.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477335.3	2216751.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477441.73	2216735.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477435.32	2216716.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477305.57	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477268.53	2216907.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388939248				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007		
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
21	477270.69	2216904.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477274.69	2216902.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477305.42	2216901.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477370.92	2216808.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	477370.92	2216808.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477357.36	2216822.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477340.92	2216831.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477303.58	2216841.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477281.22	2216841.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477240.05	2216833.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	477232.73	2216843.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	477225.42	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477218.06	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477205.05	2216871.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	477191.46	2216890.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	477173.88	2216905.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477158.59	2216905.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388939248				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007		
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
38	477164.73	2216876.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	477172.46	2216839.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477222.66	2216805.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477260.09	2216779.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477260.54	2216795.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477261.28	2216824.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477261.33	2216826.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477302.53	2216809.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	477314.48	2216805.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	477362.75	2216807.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	477309.95	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	477431.99	2216907.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	477319.56	2216912.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	477310.37	2216928.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
21.04.2021 № 99/2021/388939248				
Кадастровый номер:			50:15:0000000:151007	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
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
2	477338.62	2216749.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477361.93	2216726.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477379.86	2216713.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477399.24	2216707.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477417.38	2216708.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477418.91	2216784.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477392.41	2216775.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477364.51	2216765.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477346.19	2216757.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477335.3	2216751.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477441.73	2216735.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477435.32	2216716.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477305.57	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477268.53	2216907.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
21.04.2021 № 99/2021/388939248				
Кадастровый номер:			50:15:0000000:151007	
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
21	477270.69	2216904.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477274.69	2216902.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477305.42	2216901.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477370.92	2216808.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	477370.92	2216808.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477357.36	2216822.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477340.92	2216831.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477303.58	2216841.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477281.22	2216841.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477240.05	2216833.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	477232.73	2216843.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	477225.42	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477218.06	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477205.05	2216871.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	477191.46	2216890.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	477173.88	2216905.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477158.59	2216905.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.04.2021 № 99/2021/388939248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	

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
38	477164.73	2216876.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	477172.46	2216839.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477222.66	2216805.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477260.09	2216779.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477260.54	2216795.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477261.28	2216824.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477261.33	2216826.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477302.53	2216809.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	477314.48	2216805.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	477362.75	2216807.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	477309.95	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	477431.99	2216907.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	477319.56	2216912.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	477310.37	2216928.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.04.2021 № 99/2021/388939248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
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
2	477338.62	2216749.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477361.93	2216726.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477379.86	2216713.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477399.24	2216707.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477417.38	2216708.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477418.91	2216784.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477392.41	2216775.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477364.51	2216765.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477346.19	2216757.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477335.3	2216751.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477441.73	2216735.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477435.32	2216716.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477305.57	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477268.53	2216907.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388939248				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007		
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
21	477270.69	2216904.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477274.69	2216902.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477305.42	2216901.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477370.92	2216808.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	477370.92	2216808.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477357.36	2216822.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477340.92	2216831.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477303.58	2216841.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477281.22	2216841.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477240.05	2216833.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	477232.73	2216843.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	477225.42	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477218.06	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477205.05	2216871.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	477191.46	2216890.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	477173.88	2216905.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477158.59	2216905.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388939248				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007		
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
38	477164.73	2216876.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	477172.46	2216839.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477222.66	2216805.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477260.09	2216779.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477260.54	2216795.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477261.28	2216824.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477261.33	2216826.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477302.53	2216809.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	477314.48	2216805.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	477362.75	2216807.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	477309.95	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	477431.99	2216907.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	477319.56	2216912.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	477310.37	2216928.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
21.04.2021 № 99/2021/388939248				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 5				
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
2	477338.62	2216749.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477361.93	2216726.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477379.86	2216713.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477399.24	2216707.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477417.38	2216708.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477447.97	2216722.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477418.91	2216784.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477392.41	2216775.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477364.51	2216765.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477346.19	2216757.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477335.3	2216751.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477441.73	2216735.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477435.32	2216716.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477305.57	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477268.53	2216907.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
21.04.2021 № 99/2021/388939248				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007		
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
21	477270.69	2216904.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477274.69	2216902.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	477305.42	2216901.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477370.92	2216808.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	477370.92	2216808.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477357.36	2216822.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477340.92	2216831.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477303.58	2216841.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477281.22	2216841.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477240.05	2216833.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	477232.73	2216843.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	477225.42	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477218.06	2216848.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477205.05	2216871.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	477191.46	2216890.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	477173.88	2216905.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477158.59	2216905.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388939248			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151007	

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
38	477164.73	2216876.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	477172.46	2216839.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	477222.66	2216805.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477260.09	2216779.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477260.54	2216795.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477261.28	2216824.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477261.33	2216826.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477302.53	2216809.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	477314.48	2216805.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	477362.75	2216807.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	477309.95	2216907.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	477431.99	2216907.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	477319.56	2216912.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	477310.37	2216928.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890			
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040404
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/015-50/015/005/2018-43
Адрес:	Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха, ул Трубецкая
Площадь:	7716 +/- 31 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	44801410.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:155654
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0040404:58, 50:15:0040404:82, 50:15:0040404:85
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890		
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	
Сведения о кадастровом инженере:	Фокин Константин Андреевич №50-10-190	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890		
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0000000:151008. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
21.04.2021 № 99/2021/388937890	
Кадастровый номер: 50:15:0040404:267	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0040404:267-50/015/2018-6 от 23.01.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	Иные ограничения (обременения) прав
вид:	23.01.2018
дата государственной регистрации:	50:15:0040404:267-50/015/2018-4
номер государственной регистрации:	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постановление №839/5-ПА от 22.10.2010
основание государственной регистрации:	Доверительное управление
3.1.2.	23.01.2018
вид:	50:15:0040404:267-50/015/2018-3
дата государственной регистрации:	с 07.09.2012 по 30.11.2025
номер государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
21.04.2021 № 99/2021/388937890	
Кадастровый номер: 50:15:0040404:267	
3.1.3.	Иные ограничения (обременения) прав
вид:	23.01.2018
дата государственной регистрации:	50:15:0040404:267-50/015/2018-2
номер государственной регистрации:	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области №1657/5 от 14.12.2007
основание государственной регистрации:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388937890			
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
дата государственной регистрации:	23.01.2018
номер государственной регистрации:	50:15:0040404:267-50/015/2018-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение	с 27.06.2014 по 30.06.2024
3.2.1. объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение	Общество с ограниченной ответственностью "Гранель", ИНН:
объекта недвижимости:	5018161287
3. основание государственной регистрации:	'Договор аренды земельного участка' №А/13/82 от 18.12.2013;
	'Дополнительное соглашение о передаче прав и обязанностей к Договору
	аренды земельного участка' №2 от 22.11.2016
вид:	Иные ограничения (обременения) прав
дата государственной регистрации:	23.01.2018
номер государственной регистрации:	50:15:0040404:267-50/015/2018-5
3.2.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение	
объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение	Российская Федерация
объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

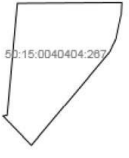
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890			
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890			
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477684.4	2216759.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477685.13	2216849.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477674.66	2216848.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477653.1	2216843.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477642.27	2216838.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477562.43	2216771.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477587.35	2216747.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890			
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:15:0040404:267/1</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890			
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:15:0040404:267/1</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890			
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>50:15:0040404:267/1</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890			
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>50:15:0040404:267/2</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890			
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:15:0040404:267/2</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890			
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:15:0040404:267/2</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки : ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890			
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1572	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Главы городского округа Балашиха № 1417/5 от 11.10.2006
1	1572	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Главы городского округа Балашиха № 1417/5 от 11.10.2006
1	1572	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Главы городского округа Балашиха № 1417/5 от 11.10.2006
2	13524	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1112, Федеральный закон "О землеустройстве" № 78-ФЗ от 18.06.2001
2	13524	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон "О землеустройстве" № 78-ФЗ от 18.06.2001, срок действия: 26.10.2020
2	13524	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон "О землеустройстве" № 78-ФЗ от 18.06.2001, срок действия: 26.10.2020

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:			50:15:0040404:267	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	0.1
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	0.1
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	0.3
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	0.3
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	0.3
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
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
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	0.3
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	0.3
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	0.3
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	0.1
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	0.1
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
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
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	0.1
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	0.3
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	0.1
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	0.1
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____		Всего разделов : ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	0.1
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	0.1
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	0.3
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	0.3
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	0.3
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____		Всего разделов : ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	0.3
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	0.3
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	0.3
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	0.1
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	0.1
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
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
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	0.1
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	0.3
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	0.1
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	0.1
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	0.1
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	0.1
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	0.3
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	0.3
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	0.3
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
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
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	0.3
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	0.3
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	0.3
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	0.1
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	0.1
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
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
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	0.1
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	0.3
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	0.1
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	0.1
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____		Всего разделов : ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	0.1
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	0.1
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	0.3
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	0.3
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	0.3
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____		Всего разделов : ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	0.3
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	0.3
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	0.3
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	0.1
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	0.1
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки : ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
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
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	0.1
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	0.3
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	0.1
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	0.1
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки : ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	0.1
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	0.1
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	0.3
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	0.3
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	0.3
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
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
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	0.3
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	0.3
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	0.3
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	0.1
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	0.1
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
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
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	0.1
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	0.3
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	0.1
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	0.1
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____		Всего разделов : ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	0.1
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477588.06	2216750.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	0.1
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477588.89	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	0.3
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477623.58	2216754.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	0.3
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477588.9	2216751.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	0.3
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477453.18	2216758.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____		Всего разделов : ____
21.04.2021 № 99/2021/388937890				
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477454.51	2216768.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	0.3
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477605.43	2216760.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	0.3
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477545.88	2216745.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	0.3
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477452.79	2216755.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	0.1
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477458.39	2216797.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	0.1
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477506.9	2216810.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____	Всего разделов: _____
21.04.2021 № 99/2021/388937890			
Кадастровый номер:		50:15:0040404:267	

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
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	0.1
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477511.64	2216811.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	0.3
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477527.54	2216810.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	0.1
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	477695.65	2216810.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	0.1
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	477695.11	2216760.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

М.П.

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
26.08.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151005	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.01.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 50-50/015-50/015/005/2018-62	
Адрес:		Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха, ул Трубетская	
Площадь, м2:		33838 +/- 64	
Кадастровая стоимость, руб:		140433790.84	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:15:0000000:71172, 50:15:0040602:632, 50:15:0040602:634, 50:15:0040602:633, 50:15:0000000:155583	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		земельные участки (территории) общего пользования	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Гогна Станислав Иосифович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя 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", 7718784153	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

ИДУЖОВА И.Г.

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
26.08.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151005	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0000000:151005-50/015/2018-13 23.01.2018 19:21:27
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		23.01.2018 19:21:51
	номер государственной регистрации:		50:15:0000000:151005-50/015/2018-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		бессрочно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Российская Федерация
	основание государственной регистрации:		Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области, № 1656/5, выдан 14.12.2007
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ВАНДУЛОВА Н.Г. инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
26.08.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151005	
4.2	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		23.01.2018 19:21:48
	номер государственной регистрации:		50:15:0000000:151005-50/015/2018-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672
	основание государственной регистрации:		Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области, № 1650/5, выдан 14.12.2007
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.3	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		23.01.2018 19:21:46
	номер государственной регистрации:		50:15:0000000:151005-50/015/2018-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672
	основание государственной регистрации:		Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области, № 1652/5, выдан 14.12.2007
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ВАНДУЛОВА Н.Г. инициалы, фамилия
-------------------------------	---	--

Лист 4

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9		
26.08.2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151005
4.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	23.01.2018 19:21:43
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151005-50/015/2018-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672
	основание государственной регистрации:	Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области, № 1745/5, выдан 28.12.2007
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	23.01.2018 19:21:41
4.5	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151005-50/015/2018-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.09.2014 с 09.09.2014 не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 22, выдан 24.06.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	23.01.2018 19:21:41
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151005-50/015/2018-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.09.2014 с 09.09.2014 не определен



полное наименование должности	подпись	ИИДУЛОВА Н.Г.
	М.П.	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9		
26.08.2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151005
4.6	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	23.01.2018 19:21:38
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151005-50/015/2018-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Балашихинская электросеть", ИНН: 5001003540
		Общество с ограниченной ответственностью "Балашихинский Водоканал", ИНН: 5001037884
		Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672
	основание государственной регистрации:	Постановление Администрации городского округа Балашиха Московской области, № 205/5-ПА, выдан 25.05.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области, № 1654/5, выдан 14.12.2007
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.7	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	23.01.2018 19:21:36
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151005-50/015/2018-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672
	основание государственной регистрации:	Постановление Администрации городского округа Балашиха Московской области, № 160/5-ПА, выдан 29.04.2015
		Постановление Главы городского округа Балашиха Московской области, № 1653/5, выдан 14.12.2007
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости



полное наименование должности	подпись	ИИДУЛОВА Н.Г.
	М.П.	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9		
26.08.2021г.		
Кадастровый номер:		50:15-0000000:151005
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.8	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	23.01.2018 19:21:33
	номер государственной регистрации:	50:15-0000000:151005-50/015/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.12.2011 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.9	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	23.01.2018 19:21:31
	номер государственной регистрации:	50:15-0000000:151005-50/015/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация городского округа Балашиха, ИНН: 5001106672
	основание государственной регистрации:	Постановление Администрации городского округа Балашиха, № 111/5-ПА, выдан 02.04.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Постановление, № 839/5-ПА, выдан 22.10.2010
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9		
26.08.2021г.		
Кадастровый номер:		50:15-0000000:151005
4.10	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	23.01.2018 19:21:28
	номер государственной регистрации:	50:15-0000000:151005-50/015/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.06.2014 по 30.06.2024 с 27.06.2014 по 30.06.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Гранель", ИНН: 5018161287
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № А/13/82, выдан 18.12.2013, дата государственной регистрации: 27.06.2014, номер государственной регистрации: 50-50-15/061/2014-115
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение о передаче прав и обязанностей к Договору аренды земельного участка, № 2, выдан 22.11.2016, дата государственной регистрации: 20.12.2016, номер государственной регистрации: 50-50/015-50/001/009/2016-7583/1
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

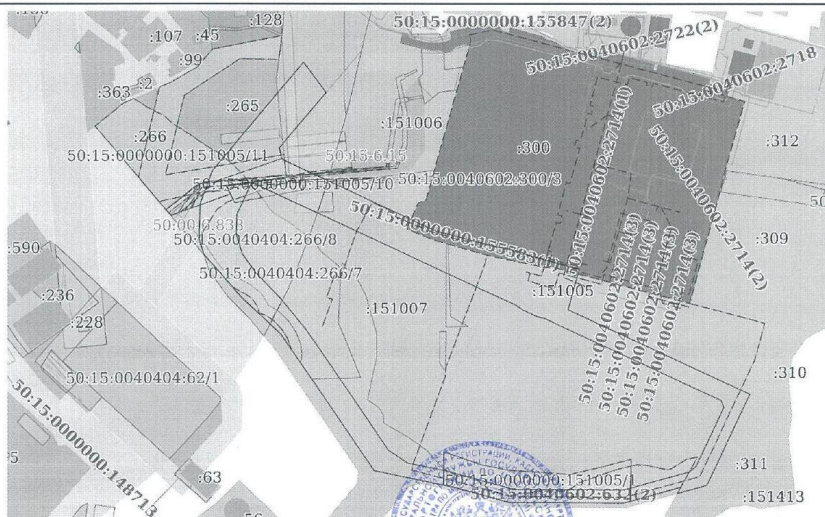
Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
26.08.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151005	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ИДУЛОВА И.Г. инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--

Раздел 3 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
26.08.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151005	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		
полное наименование должности		ИДУЛОВА И.Г. инициалы, фамилия	

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИРОВАННЫХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании
Свидетельства о заключении брака ПИ-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.


**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
фамилия
Илья Александрович
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **06** » **сентября** **1986** г.
дата рождения
г. Электросталь, Московская область
место рождения

и **Черкасова**
фамилия
Антонина Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **21** » **декабря** **1986** г.
дата рождения
г. Ногинск, Московская область
место рождения

заклучили брак **10.08.2013**
число, месяц, год (цифрами и прописью)
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем **2013** года **августа** месяца **10** числа
составлена запись акта о заключении брака № **652**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Маслов**
жене **Маслова**

Место государственной регистрации **Электростальский отдел ЗАГС**
Главного Управления ЗАГС Московской области
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **10** » **августа** **2013** г.
М.П.
Руководитель органа
записи актов гражданского состояния  **Н.С.Глебова**

Ш-ИК № 625298

Горняк, МГЭФ, Москва, 2010, «В»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018719-1

« 22 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Масловой Антонине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » марта 20 21 г. № 192

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » марта 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., «Б», ТЗ № 677





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26, стр.4

+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008727/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008727/22 от 20.07.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, согласно условиям п.4.6. Договора. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2022 г. по «22» августа 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.

«20» июля 2022г.

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)

«20» июля 2022г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
143 (Сто сорок три) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко