

ОТЧЕТ № 271/21

об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

ДАТА ОЦЕНКИ: 09.03.2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 09.03.2021 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля – рентный».

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	10
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	13
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	13
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	14
6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	15
6.1.	ДОПУЩЕНИЯ	15
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	16
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ.....	18
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	18
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	18
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	18
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	30
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	30
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	35
9.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	35
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	41
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	43
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	45
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	50
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	54

11.2.	Доходный подход	55
11.3.	Затратный подход	57
11.4.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода	58
12.	Согласование результатов оценки	68
13.	Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	69
14.	Заявление о соответствии	70
	Приложение 1. Перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки	71
	1. Правовая информация	71
	2. Методическая информация	71
	3. Рыночная информация	71
	Приложение 2. Копии документов, подтверждающих правомочность оценки	72
	Приложение 3. Объекты-аналоги, использованные в расчетах	78
	Приложение 4. Копии документов об объекте оценки	81

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 14/21 от 09.03.2021 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой стоимости право требования на объект оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (14 ед.), для индивидуального жилищного строительства, расположенный в Ногинском районе Московской области, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

№ п/п	кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	50:16:0000000:71850	Не применялся	601 622	Не применялся
2	50:16:0501021:117	Не применялся	601 622	Не применялся
3	50:16:0501021:118	Не применялся	601 622	Не применялся
4	50:16:0501021:50	Не применялся	601 622	Не применялся
5	50:16:0501021:55	Не применялся	601 622	Не применялся
6	50:16:0501021:56	Не применялся	601 622	Не применялся
7	50:16:0501021:57	Не применялся	601 622	Не применялся
8	50:16:0501021:58	Не применялся	601 622	Не применялся
9	50:16:0501021:59	Не применялся	601 622	Не применялся
10	50:16:0501021:60	Не применялся	601 622	Не применялся
11	50:16:0501021:61	Не применялся	601 622	Не применялся
12	50:16:0501021:62	Не применялся	601 622	Не применялся
13	50:16:0501021:63	Не применялся	601 622	Не применялся
14	50:16:0501021:64	Не применялся	650 611	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки округленно составляет:

8 471 400 (Восемь миллионов четыреста семьдесят одна тысяча четыреста) рублей, не облагается НДС¹

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:16:0000000:71850	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600

1 В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
2	50:16:0501021:117	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
3	50:16:0501021:118	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
4	50:16:0501021:50	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
5	50:16:0501021:55	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
6	50:16:0501021:56	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
7	50:16:0501021:57	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
8	50:16:0501021:58	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
9	50:16:0501021:59	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
10	50:16:0501021:60	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
11	50:16:0501021:61	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
12	50:16:0501021:62	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
13	50:16:0501021:63	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
14	50:16:0501021:64	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	757	650 600

С уважением,

Генеральный директор ООО «КГФУ»



Ебер

Берг Е. В.

Оценщик, член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Давыдов

Давыдов А. В.

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 14/21 от 09.03.2021 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не

быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это 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 (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО.

Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете.

Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» - 50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче

актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться

справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (b) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 11.12.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в

нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 11.12.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 11.12.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Земельные участки (14 ед.), для индивидуального жилищного строительства, расположенные в Ногинском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно в разделе 8.3, «Количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	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. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. • Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 30.12.2015 г. • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	09.03.2021 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводится
Срок проведения работ	09.03.2021 г. – 09.03.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с

законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

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 оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный»
Место нахождения	105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 20, стр. 2
ОГРН	1147746006583
Дата присвоения ОГРН	10.01.2014
Дата государственной регистрации	10.01.2014

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003025-1 от 07.02.2018 г., срок действия аттестата заканчивается 07.02.2021 г. В соответствии с Постановлением №109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. №440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 07.06.2021 г..
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/90022/21 от 21.01.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 4 февраля 2021 г. по 3 февраля 2022 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) определение стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90020/21 от 21.01.2021 г., период страхования: с 04 февраля 2021 г. по 03 февраля 2022 г., лимит ответственности страховщика – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 11.12.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 11.12.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

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

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

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не производил осмотр объекта оценки, в связи с тем, что заказчик не предоставил доступ к объекту.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Все данные по объекту Оценщик получил от заказчика.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- В силу вспышки пандемии Оценщик делает следующее допущение:

Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей

предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете

На рынке недвижимости как макроэкономическое, так и микроэкономическое событие (события) могут привести к неопределенности в оценке. Влияние на цены и объемы продаж не будет известно до тех пор, пока на это не среагирует рынок

Степень влияния пандемии COVID-19 на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID-19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;

данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;

учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости

6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой – либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем

не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.

9. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
16. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
17. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 11.12.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 7.2. при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 и 7.4 Стандарты.

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценки	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
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
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (ССО РОО1-02-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Рыночная стоимость	<p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Кадастровая стоимость	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

Недвижимое имущество, недвижимость	<p>В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p>
Право собственности	<p>Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p>
Право аренды	<p>В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p>

Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997:

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Дисконтирование	Расчет рыночной стоимости будущих денежных потоков

Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
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.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые исходные данные	рынок Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельный участок, индивидуального жилищного строительства, расположенный в Ногинском районе Московской области, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

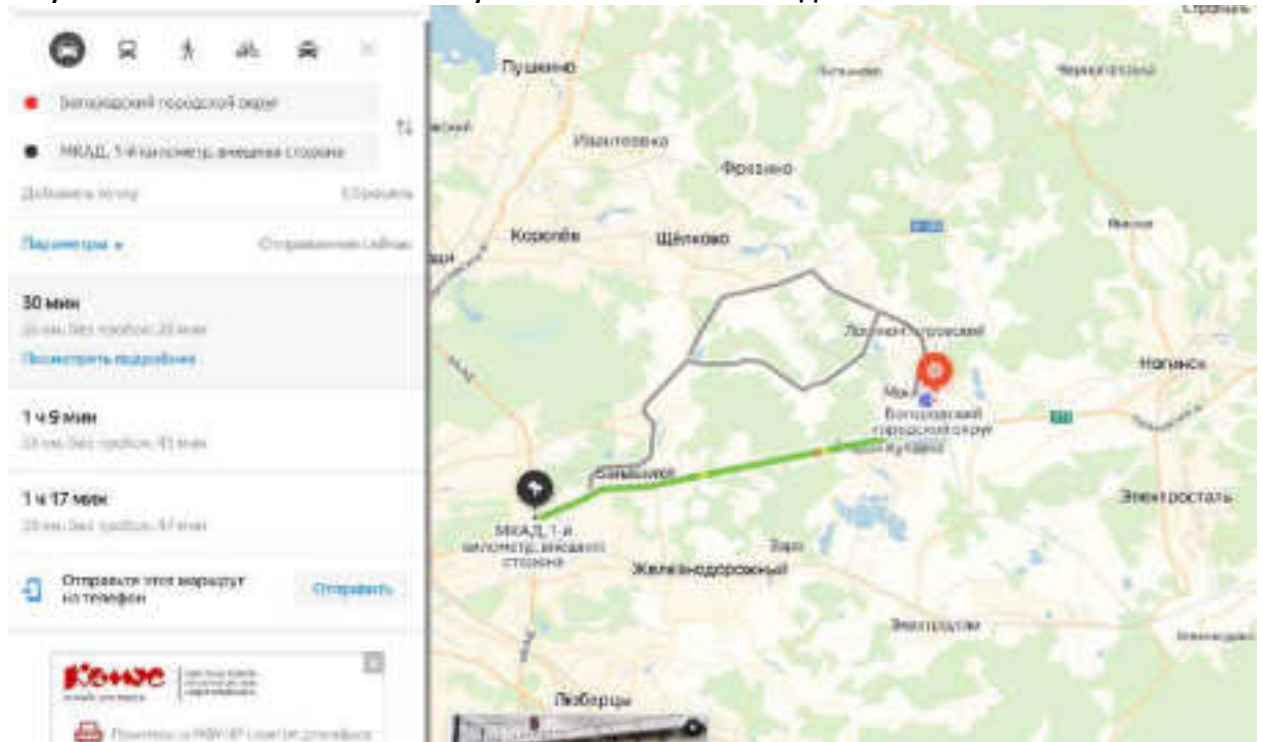
Характеристика	Показатель		Источник информации
	Общие сведения		
Адрес объекта	Московская область, Ногинский район		Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Вид права	Право собственности		
Субъект права:	Котов Андрей Николаевич		
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Зона застройки индивидуальными жилыми домами		
Описание			Данные визуального осмотра
Рельеф участка	Ровный		
Ближайшие шоссе	Горьковское		
Удаление от МКАД	26 км.		
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки		
Подъездные пути	Асфальтированная дорога		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	нет		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет		
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости		

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рисунках представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

Рисунок 8-1. Расположение земельных участков относительно МКАД



Источник: Яндекс карты² (<https://yandex.ru/maps>)

Богородский городской округ — муниципальное образование, расположенное на северо-востоке Московской области России. Ему соответствует административно-территориальная единица город областного подчинения Ногинск с административной территорией.

Назван по бывшему названию его административного центра — города Ногинска (Богородск до 1930 года).

Богородский городской округ граничит с Раменским, Щёлковским районами Московской области, Киржачским районом Владимирской области, с городскими округами Московской области: Черноголовка, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Балашиха, Электросталь.

Площадь городского округа составляет 811,28 км².

Гидрография

Основные реки — Клязьма и её притоки Воря, Шерна, верховья Вохны (с притоком Ходца). Из мелких притоков Клязьмы: Шаловка, Лавровка, Черноголовка, Загрёбка, Плотня; приток Шерны — Дубёнка; притоки Вори — Жмучка и Пружёнка; и истоки речек бассейна Москва-реки — Донинки и Вьюнки.

Из озёр выделяются: Бисерово — крупнейшее озеро городского округа, Луково — самое глубокое озеро городского округа, Боровое — наиболее чистое озеро городского округа; а также озёра Ковёрши, Рабиновское и Шишовское.

Водохранилища и пруды: Бисеровское водохранилище, Черноголовский, Купавинский,

² Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

Боровковский, Ивановский, Пашуковский и Колонтаевский пруды, запружены Клязьма в черте Ногинска Успенской плотиной, и Шерна Караваевской плотиной.

Есть несколько водоёмов на месте бывших карьеров: Аборинский и Успенский — сообщающиеся с Клязьмой, «Шоколадка».

Природные ресурсы

Огнеупорные белые глины, а также толстофарфоровое сырьё и строительные глины на крупнейшем в Московской области «Кудиновском» месторождении под городом Электроугли с запасами около 3 млрд тонн.

На территории округа добываются доломиты (Буньково), песчано-гравийный материал (Балобаново), пески стекольные (Старая Купавна).

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные характеристики
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона застройки индивидуальными жилыми домами	50:16:0000000:71850	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона застройки индивидуальными жилыми домами	50:16:0501021:50	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона застройки индивидуальными жилыми домами	50:16:0501021:55	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона застройки индивидуальными жилыми домами	50:16:0501021:56	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона застройки индивидуальными жилыми домами	50:16:0501021:57	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона застройки индивидуальными жилыми домами	50:16:0501021:58	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона застройки индивидуальными жилыми домами	50:16:0501021:59	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона застройки индивидуальными жилыми домами	50:16:0501021:60	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона застройки индивидуальными жилыми домами	50:16:0501021:61	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона застройки индивидуальными жилыми домами	50:16:0501021:62	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона застройки индивидуальными жилыми домами	50:16:0501021:63	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона застройки индивидуальными жилыми домами	50:16:0501021:64	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	757	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные характеристики
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона застройки индивидуальными жилыми домами	50:16:0501021:117	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона застройки индивидуальными жилыми домами	50:16:0501021:118	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП

Текущее состояние: По состоянию на дату оценки земельные участки не используются собственником, коммуникации не заведены на участки.

Балансовая стоимость: Балансовая стоимость не была предоставлена заказчиком. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результаты оценки

Субъект права: Котов Андрей Николаевич

Имущественные права на объект оценки: Общая долевая собственность.

Наличие обременений: Доверительное управление.

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке являются внеоперационными неспециализированными активами.

8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в следующей таблице.

Таблица 8.4-1 Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
1	50:16:0000000:71850	07.09.2020 № 99/2020/346643664
2	50:16:0501021:50	03.09.2020 № 99/2020/34617589
3	50:16:0501021:55	03.09.2020 № 99/2020/346170111
4	50:16:0501021:56	03.09.2020 № 99/2020/346169527
5	50:16:0501021:57	03.09.2020 № 99/2020/346168332
6	50:16:0501021:58	03.09.2020 № 99/2020/346166664
7	50:16:0501021:59	03.09.2020 № 99/2020/346073290
8	50:16:0501021:60	03.09.2020 № 99/2020/346066839
9	50:16:0501021:61	02.09.2020 № 99/2020/345922566
10	50:16:0501021:62	02.09.2020 № 99/2020/345920164
11	50:16:0501021:63	07.09.2020 № 99/2020/346647109
12	50:16:0501021:64	01.09.2020 № 99/2020/345767310
13	50:16:0501021:117	03.09.2020 № 99/2020/346177798
14	50:16:0501021:118	03.09.2020 № 99/2020/346176605

Источник: документы получены от Заказчика

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Необходимым³ условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности строительных материалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности государства, на благоприятных условиях законодательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе

³ <http://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202020%20%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.docx>. Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.09.2020 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития страны и благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 590,8 млрд.долл.США на 21.08.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием мирового бизнеса. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

Экономические успехи и укрепление государственных структур позволили вести самостоятельную внутреннюю и внешнюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их (США) мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов 20-го столетия после распада СССР. США и некоторые страны Запада стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление самостоятельности и независимости встречалось экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной коронавирусной инфекцией и, несмотря на значительные достижения мировой медицины и науки, не нашлось надёжных средств лечения и профилактики. Поэтому заболевания, вызванные этой инфекцией, массово приводили к летальному исходу. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от стран введения строжайших карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций, что грозило падением мировой экономики. За первую половину 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние пандемии сократило спрос на товары и обрушило многие рынки. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В крупнейшей экономике мира - США, имеющей дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников резко обострились расовые проблемы и вопросы социального неравенства.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

Основные экономические показатели России

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

	Январь-июль 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (1 полугодие 2020)		-3,6
Инвестиции в основной капитал (1 полугодие 2020)	6916,6	-4,0
Реальные располагаемые денежные доходы (1 полугодие 2020)		-3,7
Индекс промышленного производства		-4,2
Продукция сельского хозяйства	588,7	+3,3
Строительство (объём СМР)	4576,1	-0,4
Введено в экспл. Общей площади всех видов зданий, млн. кв.м.(1 полугодие 2020)	48,0	-5,8
в т.ч. жилого назначения, млн.кв.м.(январь-июль)	33,6	-7,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	429,6	-6,4
в том числе, железнодорожного транспорта	209,4	-4,8
Оборот розничной торговли	2843,2	-5,8
Оборот общественного питания	699,6	-24,5
Объём платных услуг населению, млрд рублей	666,5	-20,3
Внешнеторговый оборот (1 полугодие 2020)		-17,0
в том числе: экспорт товаров		-22,9

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

импорт товаров		-6,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за июнь:		
номинальная, рублей		+5,8
реальная		+2,9
Реальные располагаемые денежные доходы		-3,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,7	+16,5
Ключевая ставка с 27.07.2020г.	4,25%	
Инфляция по итогам июля 2020 года (г/г)		+3,4

(в текущих ценах)

Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июнь 2020г., млрд руб.	4308,9	-46,7
Доля убыточных организаций (1 полугодие 2020)	35,3 %	
Просроченная кредиторская задолженность на конец июня 2020 г.	3977,5 (7,1% от общей кред. задолж)	
Средства юридических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на р/сч) на 01.08.2020г., трлн руб., к 01.01.2020	30,7	+9,1
Средства физических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на сч) на 01.08.2020г, трлн руб., к 01.01.2020	32,1	+5,2
Кредиты нефинансовым организациям на 1.08.2020 г., трлн руб., к 01.01.2020	35,5	+8,7
Кредиты физическим лицам на 1.08.2020 г., трлн. руб., к 01.01.2020	18,7	+5,6
Исполнение консолидированного бюджета РФ на 1 июля, млрд руб.	17876,07	
расходы	18725,89	
Золотовалютные резервы на 21.08.2020	590,8	+12,1

Выводы и перспективы российской экономики

Пандемия коронавируса в условиях глобализации мира оказывает мощное влияние на изменение структуры и оптимизацию мировой экономики. С одной стороны, совершенствуется логистика и транспортные коммуникации, развиваются роботизация производства, системы связи и информационное пространство; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. С другой - миру придётся пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными и позитивными последствиями. Вероятно, это займёт не один десяток трудных лет.

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира.

Анализ прибыльности отраслей экономики России за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными оставались в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и некоторые виды промышленных отраслей (производство продуктов питания, товаров народного потребления) и сельское хозяйство. Большинство компаний других отраслей были низкорентабельны либо убыточны (машиностроение, автомобилестроение, химические производства), что отразилось в замедлении макроэкономических показателей. С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья и материалов. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета, ухудшило финансовое положение, увеличило закредитованность значительного числа производящих и обслуживающих компаний. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В настоящее время наблюдается медленное восстановление мировой экономики, что подтверждается некоторым ростом спроса и цен на нефть и металлы для производства. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению государство осуществляет адресные меры поддержки пострадавших групп населения и бизнеса (прямые выплаты, налоговые, кредитные), чтобы стимулировать потребительский спрос и деловую активность, восстановить доходы населения.

Россия первая в мире зарегистрировала вакцину от нового вируса и с ноября этого года планирует начать массовую вакцинацию населения. Вместе с тем, эпидемиологи предостерегают от новой волны распространения COVID-19 уже этой осенью и возможное появление новых видов вирусов.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности их внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.
5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов влечёт снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.
6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, обеспечивающее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и низкие налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.
7. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России (январь-июль 2020 года)
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/lpv0csTN/osn-07-2020.pdf>,
2. О развитии банковского сектора Российской Федерации в июле 2020 года
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/28024/razv_bs_20_06.pdf
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29166/razv_bs_20_07.pdf,
<https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок для индивидуального жилищного строительства, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для жилищного строительства.

9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

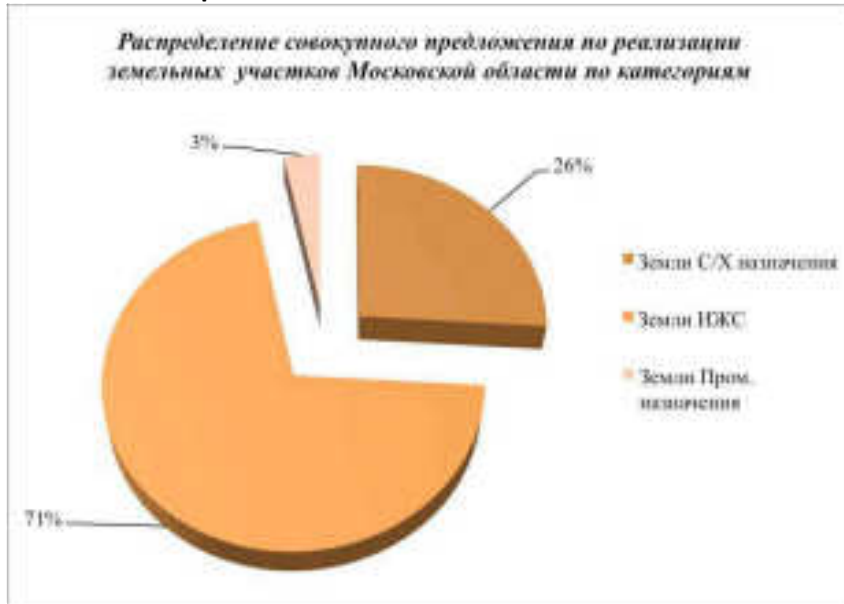
Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.⁴

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 9-1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков

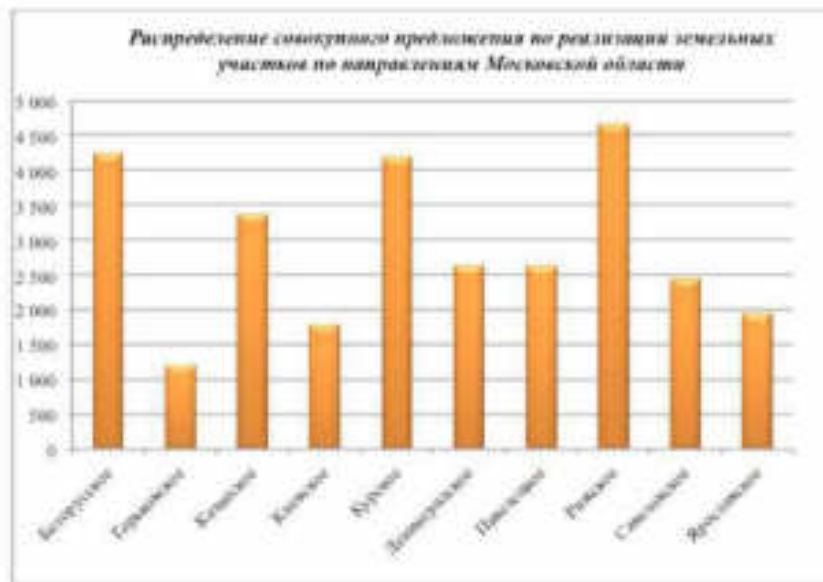
⁴ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Московской области по категориям



Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 9-2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

Рисунок 9-2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области



С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия

спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

Таблица 9.3-1 Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 20 км от МКАД	от 20 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 20 км от МКАД	от 20 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 20 км от МКАД	от 20 км от МКАД
1	Белорусское	881 280	316 900	88 120	1 381 840	881 280	184 820	1 483 260	881 280	116 630
2	Рижское	921 780	314 320	71 837	164 180	187 330	81 842	881 280	319 200	108 839
3	Киевское	880 880	310 000	88 100	887 480	810 880	18 918	880 880	167 816	108 089
4	Курское	610 080	227 220	67 271	181 100	114 813	114 842	818 260	213 820	180 080
5	Горьковское	880 180	479 580	88 240	194 320	880 210	22 476	710 079	318 832	80 483
6	Ленинградское	478 280	317 710	88 710	880 320	880 320	78 180	882 080	218 842	104 880
7	Ивановское	880 480	307 200	88 274	810 880	810 880	47 918	810 280	380 814	47 880
8	Рязань	770 880	419 880	88 880	1 180 320	880 880	82 080	810 116	318 116	47 127
9	Смоленское	880 280	318 820	88 280	880 280	880 280	88 280	880 880	180 280	88 280
10	Ярославское	880 820	880 880	88 873	187 420	887 880	78 914	882 280	180 816	88 880

Как видно из Таблицы 9.3 1 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

По данным произведенного анализа в Таблице 2, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

Таблица 9.3-2 Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в

зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ ед.	Направление	Дистанция	Дистанция дуб.тот. С/Б			Дистанция дуб.тот. ИЖС			Дистанция дуб.тот. Проч. назначение		
			от 15 км от МКАД	от 20 км от МКАД	от 25 км от МКАД	от 25 км от МКАД	от 30 км от МКАД	от 35 км от МКАД	от 15 км от МКАД	от 20 км от МКАД	от 25 км от МКАД
1	Балужинское	млн	118 700	21 851	1 290	250 131	76 000	14 280	13 330	7 647	12 267
		млрд	4 814 000	880 000	510 000	7 190 271	3 040 000	5 851 870	4 894 040	2 960 300	280 000
2	Тарновское	млн	90 000	3 878	3 880	300 000	47 417	22 222	25 976	22 622	46 651
		млрд	3 100 000	490 000	180 000	1 200 000	811 111	270 000	2 880 577	920 448	270 000
3	Кашинское	млн	82 308	2 208	1 723	79 187	18 600	5 264	101 279	60 881	28 422
		млрд	882 308	250 000	180 000	1 430 718	198 932	182 321	2 180 000	308 808	330 000
4	Косинское	млн	231 331	2 908	3 223	121 276	180 000	15 771	200 000	47 384	140 000
		млрд	1 888 657	830 384	231 331	2 484 742	1 682 000	783 333	1 784 872	789 808	240 389
5	Курское	млн	133 331	16 428	9 272	100 133	7 917	7 908	13 967	18 784	2 908
		млрд	1 227 271	750 000	180 000	2 400 380	730 000	77 781	1 951 822	708 333	184 960
6	Лосиноартемовское	млн	111 940	12 414	1 875	11 300	23 981	13 888	25 483	21 888	4 387
		млрд	1 799 825	642 714	187 167	4 600 000	283 333	117 643	1 300 000	1 000 000	257 141
7	Покосинское	млн	74 931	4 008	4 471	318 791	8 300	8 758	110 000	21 127	8 188
		млрд	873 886	710 000	430 000	930 000	730 000	150 000	3 347 321	1 180 319	380 000
8	Решетинское	млн	182 280	21 631	2 882	273 778	3 898	7 908	140 213	30 363	17 878
		млрд	3 217 300	2 200 000	830 000	17 994 000	3 371 000	184 184	2 137 000	1 107 428	642 887
9	Савинское	млн	221 429	1 218	1 190	184 284	28 133	28 888	180 000	61 788	25 828
		млрд	873 831	1 828 271	180 000	2 233 321	1 484 000	222 222	1 480 278	600 991	280 000
10	Воскресенское	млн	17 308	4 467	1 851	41 300	11 600	2 878	92 257	47 388	46 930
		млрд	3 218 333	1 300 000	1 680 000	2 454 247	835 714	410 687	2 041 600	908 216	98 808

В профильном Департаменте ИНКОМ-Недвижимость подвели итоги прошлого года на вторичной «загородке» Московской области.

По мнению специалистов компании, лишь 25% выставленных лотов имеют адекватный ценник, стоимость остальных объектов завышена в диапазоне от 30% до нескольких раз. При этом средняя цена коттеджа выросла за год на четверть, до 10 млн руб., дачи, напротив, подешевели на 5%, до 5 млн руб. Впрочем, для многих клиентов это все равно дорого: сумма покупки в дачном сегменте составляет сейчас в среднем 1,5 млн руб.

Сделок на загородной «вторичке» в 2019-м стало на 21% меньше, чем было годом ранее. Эксперты компании отмечают, что помимо некачественного товара в стагнации сегмента виноваты продавцы, 30% из которых вообще не готовы предоставлять скидку, а 50% согласны уступить не более 10% от стоимости лота.

В конце 2019 года на подмосковной вторичной «загородке» в продаже находилось 56 763 объекта, что на 3% уступает показателям годичной давности. 48% предложения составили коттеджи, 38% – участки без подряда (УБП), 9% – дачные дома и 5% – блокированная застройка (таунхаусы и дуплексы).

«В прошлом году темпы сокращения экспозиции на загородной «вторичке» ощутимо замедлились, – отмечает руководитель Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость Дмитрий Таганов. – Для сравнения: за 2018-й предложение в сегменте уменьшилось на 28%. Я считаю, что подобная стабилизация объясняется общим подъемом активности на рынке жилья. Он производит психологический эффект, который сильнее всего действует именно на владельцев «вторички». Как итог – мы видим, что все больше людей на загородном рынке решают выставить свой лот на продажу или, если он уже находится на реализации, продолжают ждать покупателя».

Впрочем, отсутствие перемен в экспозиции таит в себе определенные риски: из-за него не происходит оздоровление предложения, а число низколиквидных объектов растет.

«Лишь 25% представленных в продаже лотов имеют адекватную стоимость, – говорит Дмитрий Таганов. – У большей части объектов цены завышены: в среднем на 30-40%, а в отдельных случаях

– в несколько раз. Многие лоты имеют юридические проблемы, плохое техническое состояние, неудачное расположение, слишком большую площадь и т.д. Все эти факторы значительно снижают возможность их продажи, и даже скидка не всегда помогает».

По данным Аналитического центра компании, средняя площадь выставленного на «вторичке» коттеджа составляет 281 кв. м, таунхауса – 200 кв. м, дачи – 76 кв. м, УБП – 13 соток. При этом наиболее частый запрос клиентов – это дом метражом не более 150 «квадратов»

Если рассматривать цены на вторичном рынке загородного жилья, то самым дорогостоящим форматом здесь являются таунхаусы: их средняя стоимость равна 16 млн руб., с учетом общего дефицита таких строений она поднялась за год на 45%. Коттеджи предлагаются в среднем за 9,9 млн руб., что на 24% превышает прошлогодние показатели. Средний ценник дачи, в свою очередь, понизился на 5% и сейчас равен 5 млн руб. Стоимость предложения УБП осталась неизменной и составляет в среднем 2 млн руб.

Средняя стоимость сотки на загородном рынке Московской области к концу первого полугодия составила 241 тыс. рублей, а средняя стоимость участка – 3 млн рублей, подсчитали специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР». За год земля в области подорожала на 1%.

По данным Mirkvartir.ru, первое место в рейтинге самых дорогих направлений можно присвоить Осташковскому шоссе, протяженность которого всего около 20 километров. Это очень живописная трасса, проходящая по берегам Клязьминского водохранилища. Сотка в среднем стоит здесь 435 тыс. рублей, участок – около 7 млн рублей.

На втором месте Новорижское шоссе, представляющее одну из самых престижных магистралей области, особенно на участке до бетонки. Средняя стоимость участков здесь 3,6 млн рублей, или 270 тыс. рублей за сотку.

Третью строчку занимает Минское шоссе, проходящее по Одинцовскому району – самому дорогому в Подмосковье. В непосредственной близости от МКАД практически все предложения относятся к элитному сегменту, на границе области цены заметно снижаются. Средний ценник по направлению составляет 3,5 млн рублей за участок или 269 тыс. рублей за сотку.

Последнее в первой пятерке – Пятницкое шоссе, имеющее протяженность всего около 50 километров. Сотка здесь торгуется в среднем за 255 тыс. рублей, общая стоимость участка – почти 3,5 млн рублей.

Если дорогие трассы расположены на западе и северо-западе, то дешевые – на востоке и юго-востоке Подмосковья.

«Дешевую пятерку» открывает Егорьевское шоссе: 1,6 млн рублей за участок и 190 тыс. рублей за сотку. Следом за ним идет Новорязанское шоссе, где за участок просят чуть дороже – 1,8 млн рублей. Третье с конца по общей стоимости земли – Горьковское шоссе (2,1 млн рублей за участок, 194 тыс. рублей за сотку). Затем идут Носовихинское (2,2 млн рублей за участок, 197 тыс. рублей за сотку) и Фряновское шоссе (2,4 млн рублей за участок, 201 тыс. рублей за сотку).

Интересно заметить, как различаются установленные продавцами цены и реальные бюджеты сделок на загородной «вторичке». Так, таунхаусы приобретают в среднем за 11,1 млн руб., т.е. в 1,4 раза дешевле. Примерно такая же разница наблюдается в сегменте коттеджей, которые находят нового владельца при средней сумме сделки 7,2 млн руб. Земельные участки покупают за 1,3 млн руб., или по стоимости в 2,6 раза ниже средней цены предложения. Однако «рекордсменом» оппозиции «ожидания – реальность» являются дачи: их приобретают в среднем за 1,5 млн руб., что в 3,3 раза меньше суммы, которую за них обычно просят.

За прошедший год на 14 направлениях из 21, вошедшего в исследование, цены слегка подросли. Больше других подорожали участки на Дмитровском (+3,8%), Симферопольском (+3,6%) и Ярославском (+3%) шоссе. По 2,8% прирастили Новорижская и Волоколамская трассы.

На 7 направлениях ценники изменились в сторону понижения. Прежде всего, это Егорьевское (-2,6%), Горьковское (-2,3%) и Фряновское (-1,9%) шоссе. На Новокаширской и Щелковской трассах участки подешевели на 1%.

Средняя стоимость участков на разных направлениях Московской области

№	Шоссе	Цена за сотку, руб.	Ср. стоимость участка, руб.	Прирост стоимости участка за год
1	Осташковское	435216	6952708	1,1%
2	Новорижское	270631	3598524	2,8%
3	Минское	268931	3519746	1,7%
4	Можайское	268042	3496482	1,4%
5	Пятницкое	254825	3483673	1,2%
6	Ярославское	257631	3242796	3,0%
7	Рогачевское	249648	3168786	-0,2%
8	Дмитровское	246934	3134264	3,8%
9	Волоколамское	270149	3086492	2,8%
10	Варшавское	233580	2914528	1,3%
11	Ленинградское	224693	2904656	-0,7%
12	Симферопольское	230628	2886493	3,6%
13	Щелковское	225037	2774347	-1,0%
14	Каширское	223417	2748210	1,4%
15	Новокаширское	216226	2714897	-1,1%
16	Киевское	213476	2553708	2,4%
17	Фряновское	201858	2354902	-1,9%
18	Носовихинское	197836	2157246	2,5%
19	Горьковское	194325	2143107	-2,3%
20	Новорязанское	191457	1794662	1,8%
21	Егорьевское	190839	1653895	-2,6%
	Среднее	241209	3013530	1,0%

Средний срок экспозиции домостроения на «вторичке» составляет сегодня 6-8 месяцев в зависимости от состояния объекта, его удаленности от столицы и т.д. Участки, а также дома больших размеров могут ожидать покупателя год-полтора.

«Проблема загородной “вторички” заключается еще и в том, что около 30% продавцов вообще не готовы к торгу, – добавляет Дмитрий Таганов. – Половина владельцев жилья согласна предоставить скидку, но не более чем 10%. И только каждый пятый собственник готов к плодотворному диалогу с покупателем».

Как следствие, в 2019-м спрос в сегменте сократился на 21% в годовом выражении. За указанный период на подмосковной вторичной «загородке» было реализовано 1513 лотов. 45% клиентов выбрали коттеджи (на 1 п.п. меньше, чем годом ранее), 41% – УБП (+4 п.п.), 10% – дачи (-3 п.п.) и 4% – таунхаус или дуплекс (без изменений).

Среди наиболее популярных направлений в 2019 году оказались Новорижское и Егорьевское шоссе (по 14% сделок у каждого), Дмитровское и Ленинградское направления (по 8% продаж), а также Калужское и Киевское шоссе (по 7% спроса). При этом 18% приобретенных объектов находятся на расстоянии до 30 км от Москвы, 28% – от 31 до 60 км, 54% – далее 60 км.

Источник: <https://www.realtymag.ru/articles/publikacii/itogi-2019-g-na-rynke-zagorodnoi-nedvizhimosti-podmoskovya/>
<https://www.yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.mirkvartir.ru%2Fjournal%2Fanalytics%2F2019%2F07%2F29%2Frejting-podmoskovnyh-shosse-po-stoimosti-zemel-nyh-uchastkov%2>

9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Исследование публичной информации о ценах сделок на земельные участки показывает, что цены сделок, с одной стороны, носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т.п.).

При определении справедливой стоимости исследуемых земельных участков Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже земельных участков на дату определения справедливой стоимости. По результатам анализа было отобрано достаточное количество предложений для проведения сравнительного анализа, которые представляют собой данные интернет ресурсов.

Таблица 9.4-1 Предложения по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.

№	Источник информации	Дата предложения	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Цена предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
1	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/194633681/	25.11.2019	Московская область, Богородский городской округ, Балобаново село, ул. Новая Слобода	25	Собственность	9	По границе	2300000	255556
2	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/198050730/	26.11.2019	Московская область, Богородский городской округ	21	Собственность	7,5	По границе	1900000	253333
3	https://www.cian.ru/sale/suburban/207150686/	27.11.2019	Московская область, Щелково городской округ, Монино пгт	30	Собственность	8,3	По границе	1150000	138554
4	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/200055005/	28.11.2019	Московская область, Богородский городской округ, Балобаново село, ул. Советская	30	Собственность	20	электричество	2600000	130000
5	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/218502195/	29.11.2019	Московская область, Богородский городской округ, Балобаново село, ул. Гражданская	31	Собственность	21	По границе	2900000	138095
6	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/159031924/	30.11.2019	Московская область, Богородский городской округ, Балобаново село, ул. Гражданская	30	Собственность	18	По границе	3700000	205556
7	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/219027204/	01.12.2019	Московская область, Богородский городской округ, Обухово рп, ул. Ходорова	27	Собственность	10	скважина	2550000	255000
8	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/213937782/	02.12.2019	Московская область, Богородский городской округ, Обухово рп, ул. Московская	28	Собственность	8	По границе	680000	85000
9	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/188772984/	02.12.2019	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок, Богородский Бор коттеджный поселок	25	Собственность	9	По границе	1200000	133333
10	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/214753198/	05.12.2019	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок, Богородский Бор коттеджный поселок	30	Собственность	8,32	По границе	1100000	132212
11	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/220363113/	05.12.2019	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок, Богородский Бор коттеджный поселок	30	Собственность	6,54	По границе	850000	129969
12	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/219252012/	06.12.2019	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок	30	Собственность	8,7	По границе	1522500	175000

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

№	Источник информации	Дата предложения	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Цена предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
13	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/213701617/	07.12.2019	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок, Богородский Бор коттеджный поселок	25	Собственность	7,52	По границе	1026000	136436
14	https://realty.yandex.ru/offer/7646598146131309375/	23.05.2020	Московская область, Богородский городской округ, деревня Колонтаево, Полевая улица	30	Собственность	9,4	По границе	1 150 000	122 340
15	https://www.realtymag.ru/zemelnny-uchastok/prodazha/231420112	28.05.2020	Московская область, Богородский городской округ, Шульгино деревня	27	Собственность	11	По границе	1 600 000	145 455
16	https://www.realtymag.ru/zemelnny-uchastok/prodazha/352548355	28.05.2020	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок	25	Собственность	10	По границе	1 350 000	135 000
17	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/225350765/	29.05.2020	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок	29	Собственность	9	По границе	1 200 000	133 333
18	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/225350494/	28.05.2020	Московская область, Богородский городской округ, Стулово деревня, ул. Полевая	30	Собственность	15	По границе	1 800 000	120 000
19	https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/suburban/226336996/	29.05.2020	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Кармолино деревня	33	Собственность	15	По границе	1 450 000	96 667
20	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/234948143/	09.03.2021	Московская область, Богородский городской округ, Ивашево деревня	34	Собственность	10,00	По границе	1 100 000,00	110 000
21	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/225350389/	09.03.2021	Московская область, Богородский городской округ, Пашуково деревня, ул. Горная	38	Собственность	15,00	По границе	1 990 000,00	132 667
22	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/244001836/	09.03.2021	Московская область, Богородский городской округ, Имени Воровского рп, ш. Носовихинское	37	Собственность	6,60	По границе	750 000,00	113 636

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	29 556
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	166 667

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, дата предложения и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для земельных участков, расположенных в Московской области, являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамика цен, функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование), местоположение, транспортная доступность, площадь.

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости земельных участков в Московской области в целях корректного их учета в данном расчете справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, а также продолжение анализа рынка земли Московской области.

Дата продажи

№	Область/район/муниципальный район Московской области	Срок экспозиции (мес.)	Срок продажи (мес.)
1	Земельный участок, расположенный в границах территории, отведенной под застройку индивидуальными жилыми домами (ИЖС)	2	9
2	Земельный участок, расположенный в границах территории, отведенной под застройку индивидуальными жилыми домами (ИЖС), с видом разрешенного использования "для размещения объектов складского назначения"	2	11
3	Земельный участок, расположенный в границах территории, отведенной под застройку индивидуальными жилыми домами (ИЖС), с видом разрешенного использования "для размещения объектов складского назначения"	2	11
4	Земельный участок, расположенный в границах территории, отведенной под застройку индивидуальными жилыми домами (ИЖС), с видом разрешенного использования "для размещения объектов складского назначения"	2	11

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2020-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в интервале от 2 до 9 месяцев.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование)

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2020 год.:

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг

Класс объектов	Активный рынок	
	Средний	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,0% - 14,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,0% - 12,0%
3. Земельные участки сельхозназначенного назначения	10,4%	12,4%
4.1. Земельные участки под ИЖС	9,7%	8,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%
5. Земельные участки под объекты размещения	14,1%	12,8%
6. Земельные участки под объекты производственного назначения	11,3%	9,9%

Удаление от МКАД

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и его удаленности от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/области/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в справочнике «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., приводится зависимость стоимости земельных участков различного назначения от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.5-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-29%	-50%	-64%	-74%	-82%	-87%	-91%
21 - 40	-42%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%	-87%
41 - 60	99%	40%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%
61 - 80	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%
81 - 100	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%	-64%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%

Площадь земельного участка

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка на площадь для участков под жилищное строительство будет производиться

согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2020 год.

Зависимость стоимости ликвидных земельных участков от площади

Таблица 37

Земельные участки Московской области						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Транспортная доступность.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Для данных сегментов рынка земли наличие и качество транспортной доступности объекта является одним из значимых ценообразующих факторов.

Почта в районе	Адресный район	Урбанизация - 1% (по площади) - 10%	Нормы Г.П. "Примерная оценка недвижимости" - 2011 г. (раздел 8.5.3)
----------------	----------------	-------------------------------------	---

Индивидуальные характеристики

Объекты, снижающие стоимость

Поправочный коэффициент для объектов, которые снижают стоимость, приведен в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1». Нижний Новгород, 2020 год.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, под аэропорт, ЛЭП и т.д.) к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,71	0,76

9.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки.

Участки расположены в Северо-Восточном направлении Московской области по Горьковскому шоссе.

Таблица 9.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	29 556
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	166 667

Источник: расчет Оценщика

Выводы относительно рынка земельных участков в Московской области:

Дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).
2. Местоположение.
3. Удаление от МКАД.
4. Зависимость площади земельного участка.
5. Транспортная доступность.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «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».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- ✓ **юридическая правомочность** - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;
- ✓ **физическая возможность** - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);
- ✓ **экономическая оправданность** (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;
- ✓ **максимальная эффективность** (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость. При этом, как следует из определения справедливой стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

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

Для оцениваемой территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения

функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

Под свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства.

Критерий юридической допустимости

Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства.

В соответствии с ч. 1 ст. 85 Земельного кодекса РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)
- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для индивидуальной жилой застройки.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участков и т.д.), а также особенностями окружающей застройки.

На данном этапе следует отказаться от вариантов, физически не реализуемых на оцениваемом земельном участке вследствие особенностей окружающей их застройки.

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

Таким образом, местоположение и характеристики (окружение, рельеф и форма участка, площадь) земельных участков позволяет использовать их по целевому назначению.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельного участка как свободного – Для индивидуальной жилой застройки.

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - для индивидуального жилищного строительства

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или

передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. 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. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;

- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котированная цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котированных ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котированная цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котированная цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котированной цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котированной цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котированной цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котированными ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котированные цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котированные цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котированных цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котированными интервалами;
 - ✓ подразумеваемая волатильность;

- ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные

данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной 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.

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 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.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — *years' purchase*)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход - это 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.

Рыночный (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 рыночного (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 (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

11.2. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 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.

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый

для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект

инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁵.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения⁶.

11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

⁵ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁶ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treyding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- ◆ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ◆ для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- ◆ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Вывод: Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

Рынок земельных участков достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений. В рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Затратный подход не применим для оценки земельных участков.

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА

Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения - продаж)

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта

тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым участкам, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м² при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м²

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников: интернет ресурсы: <http://www.cian.ru/>, <https://move.ru>.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- ✓ Местоположение: Московская область, Ногинский р-н.
- ✓ Разрешенное использование: для жилищного строительства.
- ✓ Площадь: Сопоставимая по площади с участками входящими в состав объекта оценки.

Были выявлены предложения по продаже земельных участков под жилищное строительство. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов и назначения: для индивидуально жилой застройки.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Так как в состав объекта оценки входит земельный участок под зоны общего пользования, Оценщик принял следующий порядок расчёта:

1 этап: определение стоимость 1 сотки земельного участка площадью до 15 соток.

2 этап: определение стоимость 1 сотки земельного участка с учетом индивидуальных характеристик (Зоны общего пользования).

Таблица 11.4-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков площадью до 15 соток

Характеристик и	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации	-	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/234948143/	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/225350389/	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/244001836/
Дата предложения	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
Место нахождения	Московская область, Богородский городской округ, р-н Ногинский	Московская область, Богородский городской округ, Ивашево деревня	Московская область, Богородский городской округ, Пашуково деревня, ул. Горная	Московская область, Богородский городской округ, Имени Воровского рп, ш. Носовихинское
Удаленность от МКАД, км	26	34	38	37
Шоссе	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	до 15	10,00	15,00	6,60
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть

Характеристик и	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб.	-	1 100 000,00	1 990 000,00	750 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	110 000	132 667	113 636

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью до 15 соток

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		110 000	132 667	113 636
Общая площадь	сот.	до 15	10,00	15,00	6,60
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			110 000	132 667	113 636
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		110 000	132 667	113 636
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		110 000	132 667	113 636
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		110 000	132 667	113 636
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		110 000	132 667	113 636
Условия рынка					
Время продажи			Март 2021	Март 2021	Март 2021
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			110 000	132 667	113 636
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-9,70%	-9,70%	9,70%
Скорректированная цена	руб./сот.		99 330	119 798	124 659
Местоположение и окружение объекта					

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Место нахождения		Московская область, Богородский городской округ, р-н Ногинский	Московская область, Богородский городской округ, Ивашево деревня	Московская область, Богородский городской округ, Пашуково деревня, ул. Горная	Московская область, Богородский городской округ, Имени Воровского рп, ш. Носовихинское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		99 330	119 798	124 659
Направление/шоссе		Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		99 330	119 798	124 659
Удаленность от МКАД	км	26	34	38	37
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		99 330	119 798	124 659
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		99 330	119 798	124 659
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		99 330	119 798	124 659
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	до 15	10,00	15,00	6,60
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		99 330	119 798	124 659
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		99 330	119 798	124 659
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		99 330	119 798	124 659
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Расположены рядом ж/д, ЛЭП	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		74 498	89 849	93 494
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		34,70	34,70	34,70

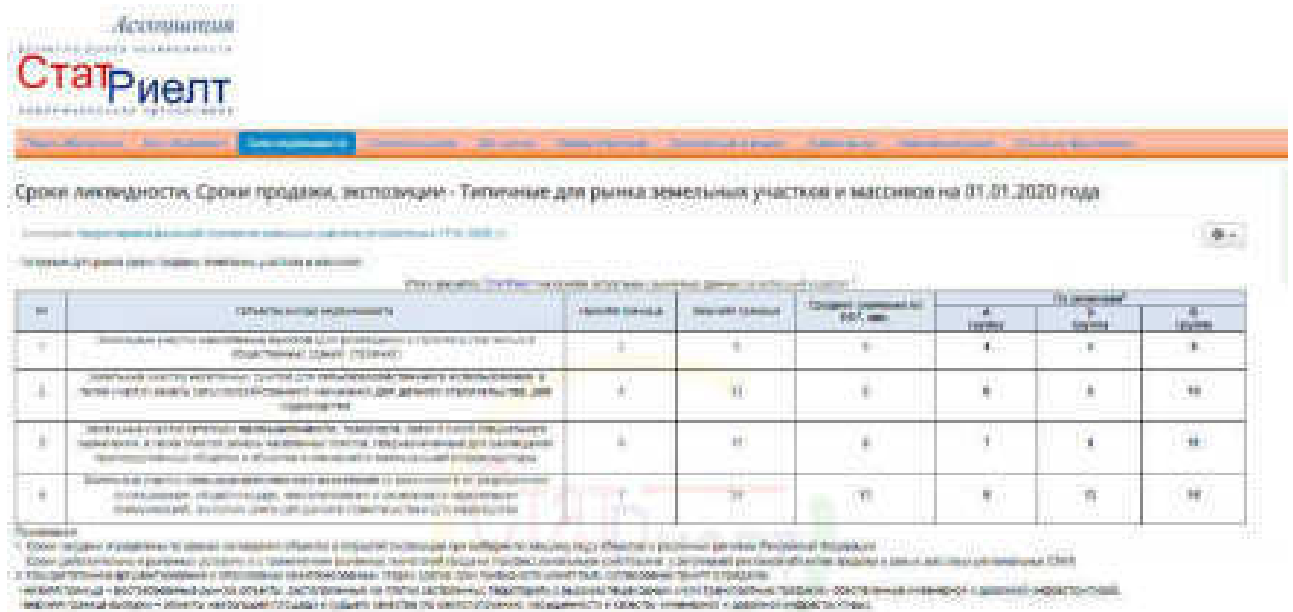
Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Весовой коэффициент			0,33333	0,33333	0,33333
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	85 946			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Дата продажи



Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2020 года

№	Сфера рынка недвижимости	Срок экспозиции объектов	Срок экспозиции объектов-аналогов	Средняя стоимость за 100 кв. м.	По категориям		
					А	Б	В
1	Земельные участки населенных пунктов для размещения объектов недвижимости (застроенные участки)	2	2	0	0	0	0
2	Земельные участки населенных пунктов для размещения объектов недвижимости, в том числе для размещения объектов недвижимости для размещения объектов недвижимости	2	11	0	0	0	0
3	Земельные участки населенных пунктов для размещения объектов недвижимости, в том числе для размещения объектов недвижимости для размещения объектов недвижимости	2	11	0	0	0	0
4	Земельные участки населенных пунктов для размещения объектов недвижимости, в том числе для размещения объектов недвижимости для размещения объектов недвижимости	2	11	0	0	0	0

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2020-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в интервале от 2 до 9 месяцев.

Объект оценки оценивается в марте 2021 г, аналоги выставлены на продажу в марте 2021 г. исходя из вышерасположенной таблицы, срок экспозиции для земель населенных пунктов составляет от 2-9 месяцев, срок экспозиции объектов-аналогов не превышает рыночного срока экспозиции, корректировка не требуется.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование)

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2020

год.

Таблица 11.4-3 Значения скидки на торг

Таблица 09

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4% - 13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,5% - 11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	10,4%	13,4% - 19,0%
4.1. Земельные участки под МПС	9,7%	9,8% - 12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2% - 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8% - 15,4%
6. Земельные участки под объекты ландшафтного дизайна	11,2%	9,6% - 12,1%

Корректировка на торг принята в размере 9,7% как среднее значение диапазона.

Местонахождение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Оценивает объект, и объекты аналоги расположены в Ногинском районе Московской области. Корректировка по данному параметру не требуется.

Удаление от МКАД

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в справочнике «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., приводится зависимость стоимости земельных участков различного назначения от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 11.4-4 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-29%	-50%	-64%	-75%	-82%	-87%	-91%
21 - 40	42%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%	-87%
41 - 60	99%	49%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%
61 - 80	> 100%	97%	80%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%
81 - 100	> 100%	> 100%	97%	49%	0%	-29%	-49%	-64%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	97%	49%	0%	-29%	-49%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	49%	0%	-29%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	49%	0%

Таблица 11.4-5 Расчет корректировки на удаление от МКАД для участков площадью до 15 сот

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	26	34	38	37
Диапазон по справочнику	21-40	21-40	21-40	21-40
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

Площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка на площадь для участков под жилищное строительство будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2020 год.

Зависимость стоимости крупных массивов земельных участков от площади

Таблица 37

Земельные участки Московская область						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Таблица 11.4-6 Корректировка на площадь для участка площадью до 15 соток

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	до 15	10,00	15,00	6,60
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Индивидуальные характеристики

Объекты, снижающие стоимость

Поправочный коэффициент для объектов, которые снижают стоимость, приведен в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1». Нижний Новгород, 2020 год.

Наименование коэффициента	Соединенное значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими зрелую местность (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	0,71	0,76

Таблица 11.4-7 Корректировка на индивидуальные характеристики

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Индивидуальные особенности земельного участка	Расположены рядом ж/д, ЛЭП	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		-25,00%	-25,00%	-25,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таблица 11.4-8 Итоговая стоимости земельных участков

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей	Справедливая стоимость участка, рублей
1	50:16:0000000:71850	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	85 946	601 622
2	50:16:0501021:50	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	85 946	601 622
3	50:16:0501021:55	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	85 946	601 622
4	50:16:0501021:56	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	85 946	601 622
5	50:16:0501021:57	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	85 946	601 622
6	50:16:0501021:58	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	85 946	601 622
7	50:16:0501021:59	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	85 946	601 622
8	50:16:0501021:60	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	85 946	601 622
9	50:16:0501021:61	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	85 946	601 622

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей	Справедливая стоимость участка, рублей
10	50:16:0501021:62	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	85 946	601 622
11	50:16:0501021:63	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	85 946	601 622
12	50:16:0501021:64	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	757	85 946	650 611
13	50:16:0501021:117	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	85 946	601 622
14	50:16:0501021:118	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	85 946	601 622

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использованию разных методов в рамках применения каждого подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

№ п/п	кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	50:16:0000000:71850	Не применялся	601 622	Не применялся
2	50:16:0501021:50	Не применялся	601 622	Не применялся
3	50:16:0501021:55	Не применялся	601 622	Не применялся
4	50:16:0501021:56	Не применялся	601 622	Не применялся
5	50:16:0501021:57	Не применялся	601 622	Не применялся
6	50:16:0501021:58	Не применялся	601 622	Не применялся
7	50:16:0501021:59	Не применялся	601 622	Не применялся
8	50:16:0501021:60	Не применялся	601 622	Не применялся
9	50:16:0501021:61	Не применялся	601 622	Не применялся
10	50:16:0501021:62	Не применялся	601 622	Не применялся
11	50:16:0501021:63	Не применялся	601 622	Не применялся
12	50:16:0501021:64	Не применялся	650 611	Не применялся
13	50:16:0501021:117	Не применялся	601 622	Не применялся
14	50:16:0501021:118	Не применялся	601 622	Не применялся

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости земельных участков был использован только рыночный (сравнительный) подход. Согласование не требуется.

Таким образом, величина справедливой стоимости объекта оценки с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет:

8 471 400 (Восемь миллионов четыреста семьдесят одна тысяча четыреста) рублей, не облагается НДС⁷

⁷ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

8 471 400 (Восемь миллионов четыреста семьдесят одна тысяча четыреста) рублей, не облагается НДС⁸

В том числе,

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1	50:16:0000000:71850	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
2	50:16:0501021:50	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
3	50:16:0501021:55	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
4	50:16:0501021:56	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
5	50:16:0501021:57	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
6	50:16:0501021:58	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
7	50:16:0501021:59	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
8	50:16:0501021:60	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
9	50:16:0501021:61	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
10	50:16:0501021:62	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
11	50:16:0501021:63	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
12	50:16:0501021:64	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	757	650 600
13	50:16:0501021:117	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600
14	50:16:0501021:118	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	601 600

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

В соответствии с Задаaniem на оценку от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

⁸ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Разделы 3 и 14 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков СНМД РОО 04-070-2015. Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

Давыдов А.В., оценщик



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 30.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник расчетных корректировок. СРК-2020» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 20120 г.
2. ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

1. <http://maps.yandex.ru/>
2. <http://www.icss.ac.ru/>
3. <http://www.b2bis.ru/>
4. <http://web.archive.org/web>
5. <http://ru.wikipedia.org/>
6. <http://www.avito.ru>
7. <http://cian.ru/>
8. <http://realty.dmir.ru>,
9. www.zemer.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 А С С О Ц И Я
 «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
 RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

Ассоциация «Ассоциация специалистов по оценке недвижимости» (АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ») (RSA) - член Международного комитета по стандартизации оценки (VSC)

Технический Регистр саморегулируемой организации оценщиков Российской Федерации

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Давыдова Александра Владимировича

(ИНН члена саморегулируемой организации)

о том, что Давыдов Александр Владимирович

является членом РОО и включен(а) в реестр «20» июля 2008 г. за регистрационным номером 004618

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет
 Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Классификационный аттестат:
 1. №002025-1 от 07.02.2018. Оценка недвижимости, действителен до 07.02.2021;
 2. №011668-2 от 10.05.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 10.05.2021

Иные запрещенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре члена саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное отделение РОО: Московское региональное отделение
 Членство в Ассоциации РОО: с 01.12.2018 по 30.11.2020
 Место работы (должность): Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа "Формула успеха" (ИНН 7714375456)
 Срок владения оценочной деятельностью: 12 лет

Общий стаж: 13 лет
 Информации о структурных ответственностях оценщика:
 1. Открывающее акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №6901/R776/90272/19 от 03.02.2020 на сумму 30000000 руб., срок действия с 04.02.2020 по 03.02.2021;
 2. Открывающее акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №8433-121121/2010/05258/776/00001/20-004618 от 04.06.2020 на сумму 3000000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2024;
 3. Страховое общество акционерное общество "Ингосстрах", Договор №473-121121/2010/05258/776/00001/20-004618 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Сведения о результатах проверок члена саморегулируемой организации:
 1. Плановая, 12.01.2011 - 12.01.2011, основание проведения: Решение №1938, результат: Пройдена;
 2. Плановая, 04.06.2014 - 04.06.2014, основание проведения: Решение №7843, результат: Пройдена;
 3. Плановая, 03.07.2017 - 27.07.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Пройдена;

20.10.2016г. - результат: Пройдена;



Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

4. Плановая, 21.07.2020 - 05.08.2020, основание проведения: Протокол Совета РОО №124-р от 02.10.2019 г., результат: Пройдено

Информация о выданных актах и экспертных заключениях выложена: С момента вхождения в состав члена РОО по 08.09.2020 годов на профессиональную деятельность оценщика не поступило и мир дисциплинарного воздействия не применялся. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причиненных ущерба, действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 08 сентября 2020 г.
Дата составления выписки 08 сентября 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра
М.П. М.Д. В.В. Зоринок
(Инициалы)



<p>ПОЛИС ДОГОВОРА №089187769022/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> <p>г. Москва</p> <p>21 января 2021 г.</p> <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Завещения на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика (далее по тексту - Полис). Полис является предметом застрахованного Договора (далее по тексту - Договор). Полис вступает в силу с даты его подписания (далее по тексту - Дата вступления в силу Договора). Полис действует в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности оценщика. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком от 11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору. Страхователь настоящим Договором, рекурсивно, подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять в случае, если какому-либо из положений настоящего Договора противоречат Правила страхования, преимущественную силу имеет положение настоящего Договора.</p>	<p>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713016634, КПП 772501001 р/с 4070181090130000000000055 в АО «Альфа-Банк», ОГРН 1047700000000000000000055, БИК 044523593.</p> <p>Оценщик Давыдов Александр Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 771884251797</p> <p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 4 февраля 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 3 февраля 2022 года включительно. Заключенный настоящим пунктом страховой Договор является частью Договора, описанного в Правилах страхования. Порядок урегулирования претензий к Договору описан в Правилах страхования.</p> <p>Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)</p> <p>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</p> <p>Лимит ответственности на один оценочный случай не установлен (отсутствует)</p> <p>Суммы, превышающие в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p> <p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</p> <p>СТРАХОВАЯ СУММА.</p> <p>ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</p> <p>ФРАНКЛИША</p> <p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</p>	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p> <p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 12 826,00 руб. (Двенадцать тысяч восемьсот двадцать шесть рублей 00 копеек). Расчетная сумма Страховой премии по настоящему Договору, подлежащая начислению на расчетный счет Страховщика в срок до 4 февраля 2021 г., в соответствии со счетом Страховщика.</p> <p>В случае неполноты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты страховой премии. В случае неполноты страховой премии в срок, предусмотренный настоящим Договором, Страхователь обязуется возместить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в срок, Страхователь имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Объектом страхования являются все виды имущественных интересов, связанных с: А) риском ответственности оценщика (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие неисполнения им обязанности заключить, заключившему Договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя в связи с заключенными им требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p> <p>Страховым риском является предположимое событие. На случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; В) риск наступления ответственности за нарушение требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>При наступлении страхового случая Страхователь обязан возместить Страховщику сумму, подлежащую выплате Страховщиком, в соответствии с условиями настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования является: А) наступление события, предусмотренного настоящим Договором, в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; Б) наступление события, предусмотренного настоящим Договором, в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; В) наступление события, предусмотренного настоящим Договором, в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.</p>
<p>СТРАХОВОЙ РИСК</p>	<p>при наступлении страхового случая.</p> <p>3 февраля 2022 г.</p> <p>- лимиты налице прямой причисленной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого производится претензия;</p> <p>- лимиты налице прямой причисленной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого производится претензия;</p> <p>- лимиты налице прямой причисленной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого производится претензия;</p> <p>позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора</p>
<p>СТРАХОВОМ СЛУЧАЕ</p>	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования является: А) наступление события, предусмотренного настоящим Договором, в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; Б) наступление события, предусмотренного настоящим Договором, в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; В) наступление события, предусмотренного настоящим Договором, в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.</p>

Подписан и заверен в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2017 № 173-ФЗ

ОКОНЧАТЕЛЬНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	<p>ответственности за причинение ущерба, затраченного на исполнение Договора страхования, по условиям Договора страхования (исключая случаи, предусмотренные в пункте 10.16 Правил страхования), а также расходы по оплате обязательных страховых взносов, связанных с исполнением Договора страхования, а также расходы по оплате обязательных страховых взносов (исключая случаи, предусмотренные в пункте 10.16 Правил страхования).</p> <p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление отношения объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости имущества, подлежащего страхованию, не является страховым случаем по страхованию, претензии, иски о возмещении ущерба по настоящему Договору страхования не подлежат рассмотрению в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОРЯТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам в результате наступления страхового случая; страховые выплаты Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предоплаченным страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); расходы по увеличению предельного страхового случая (убытки); расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (ислами, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение ущерба застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя составляет 10% страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма» Страхового полиса, Франшиза настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>Возмещение ответственности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предоплаченным страховым случаям или иная третья лица, а также при предъявлении Страхователем претензии (иски) третьими лицами в трехлетний срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: vor@alfaruf.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Шолохова, д. 10, стр. 10, АО «АльфаСтрахование» (Плати) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса взыскания ущерба, указанного в Страховом акте.</p> <p>Исполнитель и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязуется возместить ущерб, который может наступить в результате несчастного случая, указанного в п. 10.16 Правил страхования, а также возместить судебные расходы Страхователя, связанные с исполнением Договора страхования, а также возместить судебные расходы Страхователя, связанные с исполнением Договора страхования, а также возместить судебные расходы Страхователя, связанные с исполнением Договора страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ (ТРАНСЖУРИДИКЦИОННЫЙ СПОР)	<p>Вся споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, в случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра равнозначны.</p> <p>Полученный Страхователем Страховой полис, ответственность за взаимодействие со Страхователем: Писарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 АСФ 15-80, эл. почта: RybaevTS@alfaruf.ru;</p> <p>Перевене представитель Страхователя, ответственный за взаимодействие со Страховщиком: - Мещеряков Марина, тел. 8 499 550 05 06, эл. почта: Marina.Mecherjakov@alfaruf.ru;</p> <p>Договор оформлен в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляет его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<ol style="list-style-type: none"> Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>АО «АльфаСтрахование»</p> <p>в лице Руководителя дирекции страхования ответственности оценщиков Мосовленко Андрей Сергеевич, действующего на основании доверенности №1604243 от 01.11.2020г.</p> <p>Давыдов Александр Владимирович</p>



Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области





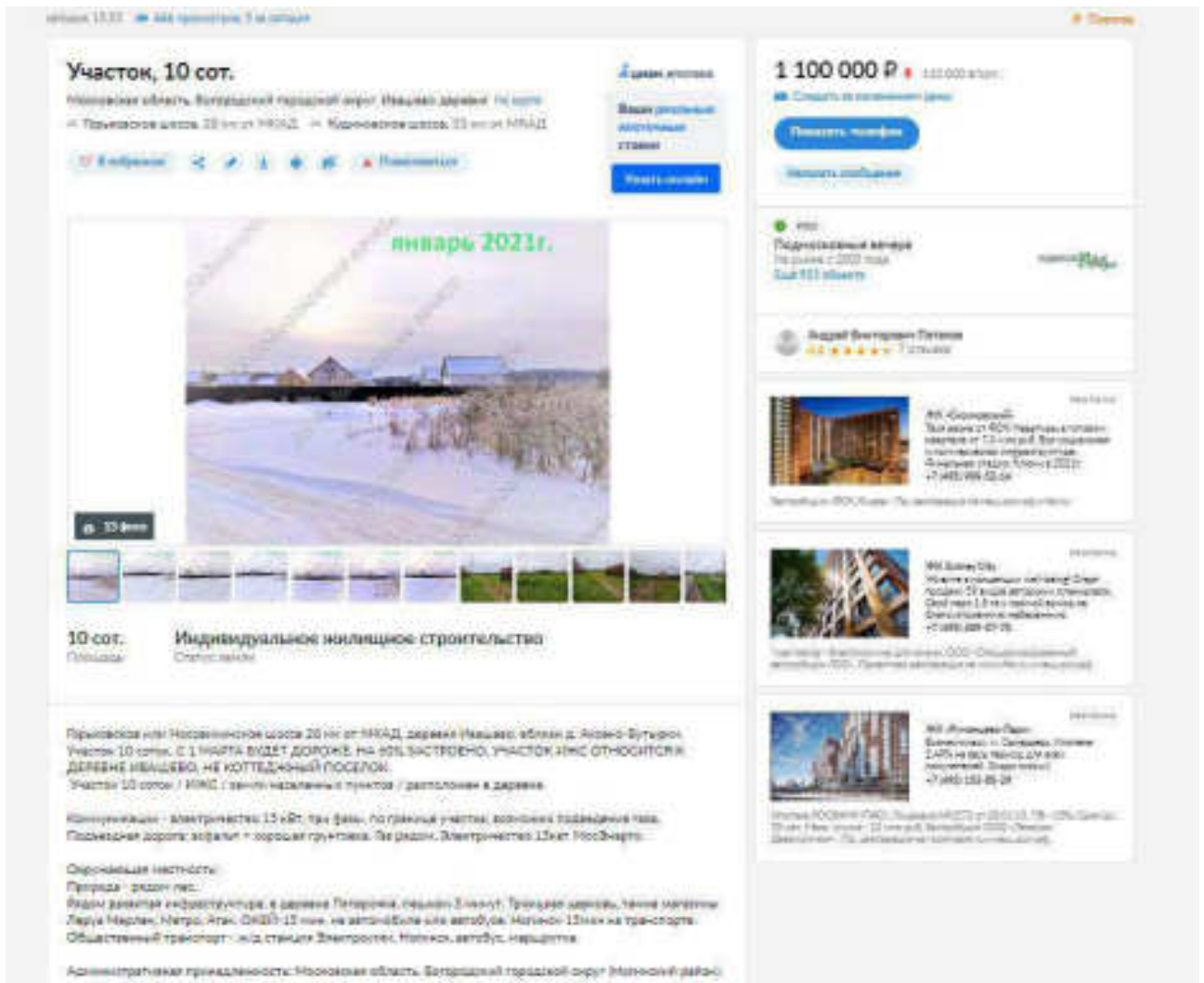
Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области



<p>МЕНЕДЖЕР ПО ДОГОВОРАМ ДИРЕКТОР ТРАНСАКЦИЙ</p> <p>БЕРИ УИТЬ Д АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>СРЕДНЕЕ КБ</p> <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>21 января 2021 г.</p>	<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 08918776902021 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> <p>г. Москва</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности юрлицского лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому страхователь обязуется за обусловленную плату (страховую сумму) возместить страхователю (Страхователю) расходы на покрытие ответственности, возникшего вследствие нарушения в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм в лимитах ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования, профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2015; (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему договору. В случае изменения или отмены Правил страхования Страхователь уведомляет Страхователя в письменной форме. Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, применяются условия любого положений настоящего Договора.</p> <p>ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. ИНН 7713068334, КПП 772501001 Р/С 40701810390300000000000000000000 в АО «Альфа-Банк», Адрес: 125008, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, стр. 1 БИК 044525893</p> <p>СТРАХОВАТЕЛЬ Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» 125212, г. Москва, Кончаловский бульвар, д. 7А, стр. 2, 3 этаж, помещение 1, комната 2 (офис А307) ИНН 7714375495 ОКПО 000-01790</p> <p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 4 февраля 2021 г. и действует до 23 часа 59 минут 3 февраля 2022 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок расторжения настоящего Договора и страховая сумма составляют: 60 000 000,00 руб. (Шестьдесят миллионов рублей 00 копеек)</p> <p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, установленной в настоящем Договоре (округляется).</p> <p>ФРАНКШЛА Страховая премия по настоящему Договору составляет 23 275,00 руб. (Двадцать три тысячи двести семьдесят пять рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем зачисления соответствующего перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 4 февраля 2021 г. в соответствии со условиями настоящего Договора.</p> <p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. В случае уплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последующий автоматический продление срока действия со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания дополнительного соглашения. Расторжение договора производится в соответствии с условиями настоящего Договора. Страхователь принимает на себя все обязательства по оплате страховой премии за время, в течение которого действовал страхователь, на основании счета Страховщика.</p> <p>ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты вступления в силу настоящего Договора. Страхователь несет ответственность в сумме страховой премии по настоящему Договору, указанной в настоящем Договоре.</p> <p>СТРАХОВОЙ РИСК Событием страхования является наступление события, на случай наступления которого производится возмещение ущерба Страхователю, связанное с деятельностью территории страхования. Исполнение обязательств Страховщика производится в соответствии с условиями настоящего Договора на основании счета при осуществлении Застрахованной деятельности. Б) риском наступления ответственности за причинение вреда муниципальным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований административного закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов, действующих в сфере оценочной деятельности, в том числе в отношении соблюдения установленных законодательством Российской Федерации требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему договору страхования.</p> <p>СТРАХОВОЙ РИСК Страховым риском является предположаемое событие, на случай наступления которого производится возмещение ущерба Страхователю, связанное с деятельностью территории страхования. Исполнение обязательств Страховщика производится в соответствии с условиями настоящего Договора на основании счета при осуществлении Застрахованной деятельности. Б) риском наступления ответственности за причинение вреда муниципальным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований административного закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов, действующих в сфере оценочной деятельности, в том числе в отношении соблюдения установленных законодательством Российской Федерации требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему договору страхования.</p> <p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предельные Страхованные претензии (иски, требования) о возмещении вреда, причиненного третьими лицами (Выгодоприобретателями) в результате А) нарушения Страхователем договора на покрытие ссены при осуществлении территории страхования, Б) причинение вреда муниципальным интересам Выгодоприобретателя в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - договор страхования заключен в период действия настоящего Договора; - место и время заключения договора страхования - Москва с 4 февраля 2021 г. по 3 февраля 2022 г. (оба даты включительно); - место и время причинения вреда - Москва с 4 февраля 2021 г. по 3 февраля 2022 г. (оба даты включительно); - место и время наступления события, связанного с возмещением которого требуется претензия, - Москва с 4 февраля 2021 г. по 3 февраля 2022 г. (оба даты включительно); - место и время заключения настоящего Договора - Москва с 4 февраля 2021 г. по 3 февраля 2022 г. (оба даты включительно) или на основании 3х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2. Правил страхования, предположаемое наступление которого застраховано по настоящему Договору, с наступлением которого возникает обязанность возмещения ущерба Страхователю.</p>
---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналог №1



Участок, 10 сот.
 Московская область, Вологодский городской округ (Иваново-Вичевский район)
 Пашковское шоссе, 20 км от МКАД - Кидеевское шоссе, 22 км от МКАД

1 100 000 Р + 100 000 руб. за услуги по оформлению сделки

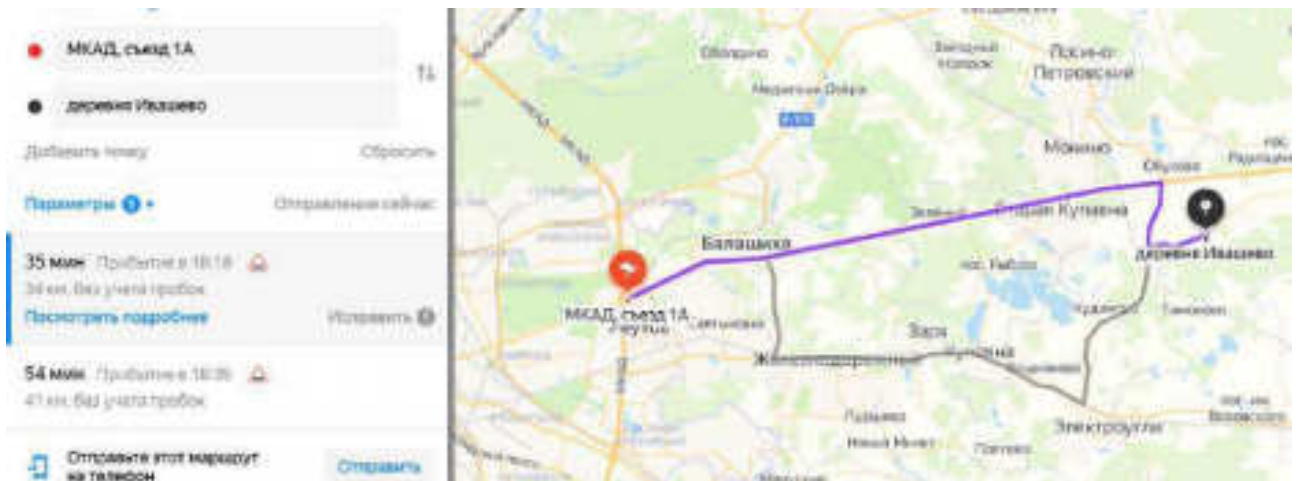
10 сот.
 Площадь: 10 соток
Индивидуальное жилищное строительство
 Категория: Земельные участки

Прямое шоссе или Новорязанское шоссе 20 км от МКАД, деревня Ивацкое, область д. Яковлево-Буторо. Участок 10 соток с 1 ИЖС-ом ВУДЕТ ДОЛОЖИТЬ НА ВОЗВЕДЕНИЕ, УЧАСТОК ЭТО ОТНОСИТСЯ К ДЕРЕВНЕ ИВАЦКОЕ, НЕ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК.
 Участок 10 соток / ИЖС / земли населенных пунктов / расположен в деревне

Коммуникации - электричество 15 кВт, так же, по границе участка, водопровод, газопровод, канализация, газовая котельная, хорошая грунтовка. По заказу, электричество 15квт по заказу.

Средняя стоимость недвижимости:
 Прямое шоссе - район лес.
 Видимая развитая инфраструктура в деревне Петровское, школы, детский сад, торговые центры, аптеки, магазины, Лесхоз, Метро, Ягос, ОШД - 12 км, на авто-бусах или автобусах, Метро - 12 км на транспорте.
 Общественный транспорт: жд станция Электроутро, Метро, автобус, маршрутка.

Административная принадлежность: Московская область, Вологодский городской округ (Иваново-Вичевский район)



МКАД съезд 1А
 деревня Ивацкое

Добавить точку
 Сбросить

Параметры
 Отправлено сейчас

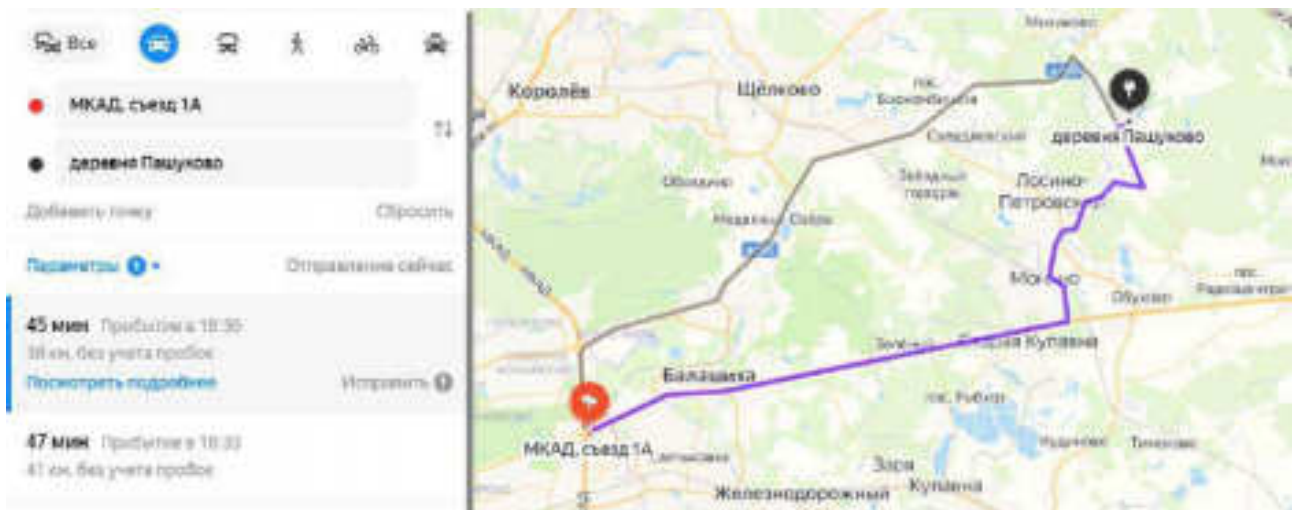
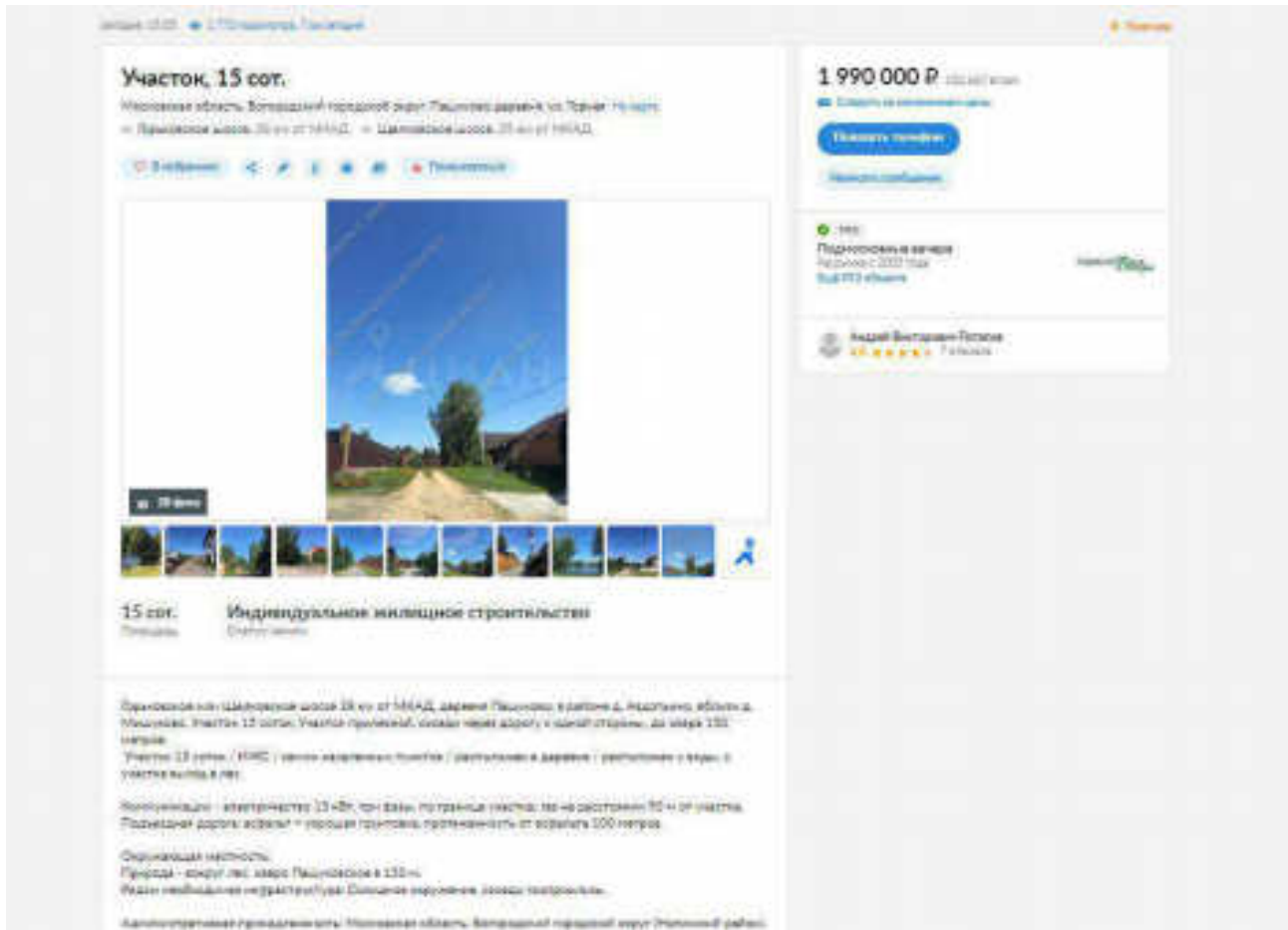
35 мин. Прибытие в 18:18
 34 км. Без учета пробок

54 мин. Прибытие в 18:30
 41 км. Без учета пробок

Отправьте этот маршрут как талисман

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Аналог №2



Аналог №3

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН
Федеральное государственное информационное агентство «Росреестр»

Лист 1 из 1

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

На основании запроса от 07.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 07.03.2021 г., сообщается, что сведения выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
<i>индивидуальная информация</i>				
Лист № _____	Регистр № _____	Виды земель участка, Л. 1: _____	Виды участков _____	Виды земель категории _____
07.03.2021 № 09/2018/004/2021				
Кадастровый номер:		50:16:0080000:71856		
Идентификационные сведения				
Номер кадастрового квартала:	50:16:0080000			
Дата окончания кадастрового квартала:	24.10.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский			
Почтовый индекс:	706000			
Кадастровый номер:	50:16:0080000			
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	50:16:0080102:147			
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о назначении объекта недвижимости и целях предоставления им государственной услуги:				
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициал, фамилия

М.П.

Лист 1 из 1

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

На основании запроса от 07.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 07.03.2021 г., сообщается, что сведения выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
<i>индивидуальная информация</i>				
Лист № _____	Регистр № _____	Виды земель участка, Л. 1: _____	Виды участков _____	Виды земель категории _____
07.03.2021 № 09/2018/004/2021				
Кадастровый номер:		50:16:0080000:71856		
Сведения о видах разрешенного использования				
Кадастровый номер:	50:16:0080000			
Вид разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами			
Сведения о видах разрешенного использования:	Бюджетная программа «Молодые семьи»			
Сведения о том, являются ли объекты в составе земельного участка, расположенного в границах земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории или территории объекта, для которой назначена:	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, агломерации:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особо охраняемой территории, заповедника, заказника:	данные отсутствуют			
Сведения о результате проведения государственной кадастровой оценки:	данные отсутствуют			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты муниципальных территорий:	данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициал, фамилия

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист № 1

Земельный участок			
идентификация			
Лист № _____ Раздел 1 _____	Выдел участка раздел 1: _____	Выдел участка _____	Выдел участка выделки _____
07.09.2020 № 04/02/2019/004/2020			
Кадастровый номер:		50:06:0090004.7/010	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, удостоверяющего принадлежность в соответствии с земельным законодательством в отношении земельного участка государственной власти или органом местного самоуправления устанавливается в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания, строения или сооружения, или иного объекта недвижимого имущества:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отпуске земельного участка и (или) выделении земельного участка для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора с участием данного земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельный"		
Особые условия:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Индивидуальное жилищное строительство». При осуществлении права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения обременения для земельного участка 4 отсутствуют. Сведения обременения для земельного участка 4.1 отсутствуют. Сведения обременения для земельного участка 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАВНЕНИЕ" ИНН 770198499		
Государственный регистратор:		ИПИС: ИРН	
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Лист № 2

Земельный участок			
идентификация			
Лист № _____ Раздел 1 _____	Выдел участка раздел 2: _____	Выдел участка _____	Выдел участка выделки _____
07.09.2020 № 04/02/2019/004/2020			
Кадастровый номер:		50:06:0090004.7/010	
1. Правообладатели (правообладатели):	3.1. Ефимов Андрей Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 50:06:0090004.7/010-М/004/2020 от 09.03.2021		
3. Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрированы		
5. Заявления в суд об истребании права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о включении в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об отпуске земельного участка для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участия правообладателя в доле земельного участка:			
9. Правовые акты и сведения о наличии судебных, но не зарегистрированных, актов и решений государственной регистрационной службы, арбитражных судов, третейский суд, арбитражные суды, третейские суды для образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимости и описи сведений третьих лиц, права:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, залога, ареста, ограничения права на земельный участок на земельном участке:			
Государственный регистратор:		ИПИС: ИРН	
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия	

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание участка/объекта недвижимости

Лист 1

Земельный участок			
реквизиты			
Лист № __, Фрагмент 1	Площадь участка, кв. м: __	Виды разрешенного использования: __	Всего листов выписки: __
07.09.2020 № 99/0218/2020/004/004			
Кадастровый номер:		50:10:0090009.11878	
Имя (имена, слоган) земельного участка			
Матрица с данными об участках		Условные обозначения	
Государственный реестр недвижимости		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание участка/объекта недвижимости

Лист 1.1

Земельный участок							
реквизиты							
Лист № __, Фрагмент 1.1		Площадь участка, кв. м: __		Виды разрешенного использования: __		Всего листов выписки: __	
07.09.2020 № 99/0218/2020/004/004							
Кадастровый номер:				50:10:0090009.11878			
Описание земельных участков, границ земельного участка							
№ п/п	№ участка	№ кадастрового участка	Земельный участок	Формы и площадь земельного участка, кв. м	Описание территории на местности	Кадастровый номер земельного участка	Сведения об адресах правообладателей земельных участков
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись			
				инициалы, фамилия			

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание участка/участков земельного участка

Лист 1/2

Видовый участок				
информация				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов выписки	
07.09.2020	№ 99/2018/0444/0441			
Кадастровый номер:		50:16:006000:71878		
Сведения о параметрах кадастровой границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей по участку	Средняя квадратическая погрешность определения координат параметрами кадастровой границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478216.47	223310.96	данные отсутствуют	0.1
2	478216.78	223310.96	данные отсутствуют	0.1
3	478205.99	223310.74	данные отсутствуют	0.1
4	478211.65	223310.39	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

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

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на регистрацию 03.09.2020 г., сообщается, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Видовый участок	
информация	
Лист №	Листов
03.09.2020	№ 99/2018/0440/74994
Кадастровый номер:	
50:16:0560101:09	
Номер кадастрового квартала:	50:16:0560101
Дата окончания кадастрового квартала:	29.09.2018
Район кадастровый/государственный/участковый номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский
Площадь:	700 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1865743
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которые образован объект недвижимости:	50:16:0560101:07
Кадастровые номера образующих объект недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о владельцах объекта недвижимости в составе предприятия как юридического лица/лица	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Результат

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

Земельный участок			
идентификация			
Лист № _____ Раздел № _____	Виды земель участка 4.1 _____	Виды участков _____	Виды земель категории _____
03.09.2020 № 99/2020/046175894			
Кадастровый номер:		50:08/008/021/04	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами		
Сведения о кадастровых номерах:	Кадастровый № 50:08/008/021/04		
Сведения о том, являются ли объекты к объектам природной среды, расположенными в границах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории в границах земель с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории городского социально-значимого развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, в границах зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов заповедия, заказника, памятника:	данные отсутствуют		
Сведения о результате проведения государственной жилищной инспекции:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект Мокшанской территории:	данные отсутствуют		
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:	подпись:	инициал, фамилия	
М.П.			

Результат

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

Земельный участок			
идентификация			
Лист № _____ Раздел № _____	Виды земель участка 4.1 _____	Виды участков _____	Виды земель категории _____
03.09.2020 № 99/2020/046175894			
Кадастровый номер:		50:08/008/021/04	
Условий отчуждения земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии или (или) заключении договора, предусмотренного законодательством в соответствии с земельным законодательством земельного участка с земельным участком, расположенным на территории земельного участка государственной или муниципальной собственности земельного участка, для строительства объектов для специального использования, или земельного дома некоммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образуются на основании решения об отчуждении земельного участка в пользу налогоплательщика на основании подлинника или заверенной или копированной копии:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельных участков, осуществляющая собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о установлении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неуникальный"		
Общие данные:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус "Актуальное использование назначения". Право (установлено право, образованное объектом недвижимости) через территорию на земельный объект недвижимости с видом разрешенного использования "Для размещения жилой застройки". Сведения необходимы для выполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимы для выполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимы для выполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Полученная выписка:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНЫЕ РАВНИНЫ" ИНН 770100099		
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:	подпись:	инициал, фамилия	
М.П.			

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист № 2

Владельцы участка		Информация об объекте недвижимости		
Лист № __, Листы № __	Высота здания (этажа) __	Высота размещения __	Высота здания (этажа) __	
03.09.2020 № 99/2020/0401/2019/04		59:36:0500205:59		
Кадастровый номер:		59:36:0500205:59		
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Ефим Андрей Иванович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 09:10:0501021:20-0004620025-1 от 09.10.2019		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		не зарегистрированы		
4. Договоры участия в долевой собственности:		не зарегистрированы		
5. Записаны ли в Едином государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют		
6. Сведения о зарегистрированном и установленном зарегистрированного права:		данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии ограничений об объекте недвижимости или государственная регистрация права:		данные отсутствуют		
8. Сведения о соответствии государственной регистрации безземельного участка правообладателя или его законного представителя:				
9. Правообладатели и сведения о наличии государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):		данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в государственной регистрации права:		данные отсутствуют		
11. Сведения о соответствии государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель государственного назначения:				
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН		
полное наименование организации		подпись	подпись, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Общие сведения об объекте недвижимости

Лист № 3

Владельцы участка		Информация об объекте недвижимости		
Лист № __, Листы № __	Высота здания (этажа) __	Высота размещения __	Высота здания (этажа) __	
03.09.2020 № 99/2020/0401/2019/04		59:36:0500205:59		
Кадастровый номер:		59:36:0500205:59		
Наименование (наименование) земельного участка				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условно обозначены		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН		
полное наименование организации		подпись	подпись, фамилия	

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 1.1

Земельный участок							
реквизиты земельного участка							
Лист №		Листов		Всего листов раздела		Всего листов выписки	
01.00.0030		№ 04/0018/2021/0004					
Кадастровый номер:				50:08:0080105-50			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п точек		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание направления на местность	Кадастровый номер смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков
	1	2					
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости				ИНН		ФНС	
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.			

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

Лист 1.2

Земельный участок					
реквизиты земельного участка					
Лист №		Листов		Всего листов выписки	
01.00.0030		№ 04/0018/2021/0004			
Кадастровый номер:				50:08:0080105-50	
Ссылки на характерные точки границ земельного участка					
Система координат: МСК-90, класс 2					
№ п/п	Координаты		Описание направления на местность	Ссылки на адресную документацию с адресными координатными характеристиками точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	478170.01	2233499.32	данные отсутствуют	0.0	
2	478162.36	2233529.66	данные отсутствуют	0.0	
3	478148.55	2233524.12	данные отсутствуют	0.0	
4	478168.2	2233493.88	данные отсутствуют	0.0	
Государственный реестр недвижимости				ИНН	
полное наименование должности				подпись	
				инициалы, фамилия	
				М.П.	

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

ФГИС/ЕГРН
Единый государственный реестр недвижимости

Лист № 1

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

На основании запроса от 01.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
03.09.2020 № 99/2020/046170111			
Кадастровый номер:		50:16:0501021:09	
Номер кадастровой выписки:	50:16:0501021		
Дата последней кадастровой выписки:	24.09.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский		
Площадь:	700 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	1863239		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0501021:47		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав кадастрового или кадастрового кадастра:			
Государственный регистратор		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МА

Лист № 1

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

На основании запроса от 01.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
03.09.2020 № 99/2020/046170111			
Кадастровый номер:		50:16:0501021:09	
Кадастровая запись:	Земельный участок		
Виды разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами		
Сведения о кадастровом номере:	Кадастровый номер: 50:16:0501021:09		
Сведения о том, является ли объект в области территории участка, расположенной 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 градостроительного назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой функциональной зоны, территории природоохранного назначения, территории рекреации, зоны рекреационного назначения в Российской Федерации, в иной зоне:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исторического поселения, заповедника, охотничьего угодья:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют		
Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждена граница муниципальной территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МА

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист № 1

Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист № ____ Раздел 1	Выдел участка раздел 1: ____	Выдел участка: ____	Выдел участка выделки: ____
03.09.2020 № 50/02/010/2020/011		50/06/008/20/03	
Кадастровый номер:		50/06/008/20/03	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусмотренного законодательством в соответствии с земельным законодательством в отношении земельных участков государственной власти или органов местного самоуправления, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания, строения, сооружения или иного объекта недвижимого имущества, или иного объекта недвижимого имущества:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отпуске земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о составе земельного спора с участием сторон, признания земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"		
Особые условия:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальное использование/отсутствие». Приоритетность права, образования объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования: «Для размещения жилой застройки».		
Получение выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЕНИЕ ИММУНИТЕТА "МЕДИКО-РАВИТИ" ИНН 770100496		
Государственный реестр:		ФГИС: ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	подпись, фамилия

М.П.

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

Лист № 2

Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист № ____ Раздел 1	Выдел участка раздел 2: ____	Выдел участка: ____	Выдел участка выделки: ____
03.09.2020 № 50/02/010/2020/011		50/06/008/20/03	
Кадастровый номер:		50/06/008/20/03	
1. Правообладатели (правообладатели):	3.1. Ефимов Андрей Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 50/06/008/20/03-00/008/20/03 от 09.03.2020		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрированы		
5. Заявления в суд о признании недействительными сделок:	данные отсутствуют		
6. Сведения о включении и исключении зарегистрированных прав:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об отпуске земельного участка для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участия правообладателя в праве собственности:			
9. Правовые акты и сведения о наличии судебных, не рассмотренных, исковых и производимой государственной регистрацией сделок, прекращения прав, ограничений прав для образования объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимости и оспоров, связанных с третьими лицами, правами:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации ограничений, прекращения, ограничения прав на земельный участок на земельном участке государственного назначения:			
Государственный реестр:		ФГИС: ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	подпись, фамилия

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание участка/объекта недвижимости

Лист 1

Владельцы участка			
реквизиты выписки			
Лист № __, Листов __	Всего листов выписки __	Всего листов выписки __	Всего листов выписки __
01.09.2020 № 99/2020/046/70111			
Кадастровый номер:		50:16:0504015:05	
Имя (имена, отчества) владельца участка			
Матрица с данными отсутствует		Условий обременения:	
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание участка/объекта недвижимости

Лист 1.1

Владельцы участка							
реквизиты выписки							
Лист № __, Листов __		Всего листов выписки __		Всего листов выписки __		Всего листов выписки __	
01.09.2020 № 99/2020/046/70111							
Кадастровый номер:				50:16:0504015:05			
Описание записей/обременений границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п листа	Дорожная часть	Земельный участок	Формы земельных участков, м	Описание записей на местности	Кадастровый номер земельного участка	Сведения об адресах правообладателей земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор:				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись			
				инициалы, фамилия			

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 1/2

Земельный участок				
реквизиты				
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
01.09.2020	№ 99/2020/046/70111			
Кадастровый номер:			50:16:0501015:05	
Сводный план границ, точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей по участку	Средняя квадратическая погрешность определения координат пунктов, точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470001.97	223471.85	данные отсутствуют	0.1
2	470013.32	223300.87	данные отсутствуют	0.1
3	470011.51	2233496.43	данные отсутствуют	0.1
4	470018.17	2233406.29	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводный план земельного участка

Лист 1

Земельный участок				
реквизиты				
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
01.09.2020	№ 99/2020/046/70111			
Кадастровый номер:			50:16:0501015:05	
План (чертеж, схема) плана земельного участка			Учетный номер плана: 00:16:0501015:051	
Масштаб (1) данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 4.1

Земельный участок		
(индивидуальное)		
Лист № ____ Флигеля А.А.	Всего листов раздела А.А.:	Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
03.09.2020 № 99/2020/046176011		
Единственный номер:		50:36:0504025:05
Участки поочередно	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или аррестовании права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 38 и Земельного кодекса Российской Федерации, 30.08.2004, Постановление "О порядке установления порядка для объектов незавершенного строительства и объектов незавершенного строительства, расположенных в границах земельных участков" № 108 от 24.02.2009
Государственный регистратор:		ИГН: ИГН
полное наименование должности		подпись, фамилия, имя, отчество

МДЛ

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

Лист 4.2

Земельный участок				
(индивидуальное)				
Лист № ____ Флигеля А.А.		Всего листов раздела А.А.:		Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
03.09.2020 № 99/2020/046176011				
Единственный номер:				50:36:0504025:05
Сведения о зарегистрированном земельном участке (границы части (частей) земельного участка)				
Участки поочередно:				
Система координат: МСК-92, зона 2				
Зона М				
Номер точки	Координаты, м		Описание определения координаты	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированной границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	1	данные описательные	0.1
2	470651.32	2213561.97	данные описательные	0.1
3	470651.34	2213486.43	данные описательные	данные описательные
4	470651.33	2213496.37	данные описательные	данные описательные
5	470651.31	2213561.92	данные описательные	данные описательные
Государственный регистратор:				ИГН: ИГН
полное наименование должности				подпись, фамилия, имя, отчество

МДЛ

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

ФГИС/ЕГРН
Единый государственный реестр недвижимости

Лист № 1

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

На основании запроса от 01.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
03.09.2020 № 99/2020/046346527			
Кадастровый номер:		50:16:0501021:04	
Номер кадастровой записи:	50:16:0501021		
Дата прекращения кадастровой записи:	24.09.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский		
Площадь:	700 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	1805400		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0501021:047		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:			
Государственный регистратор		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МА

Лист № 1

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

На основании запроса от 01.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:	
<small>информация о кадастре</small>	
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
03.09.2020 № 99/2020/046346527	
Кадастровый номер:	
50:16:0501021:04	
Кадастровая запись:	Земельный участок
Виды разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Сведения о кадастровом номере:	Кадастровый номер: 50:16:0501021:047
Сведения о том, является ли объект в объекте кадастровый объект, расположенный 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 градостроительного назначения:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой функциональной зоны, территории природоохранного назначения, территории рекреации, территории развития в Российской Федерации, аграрной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исторической заповедия, заказника, охотничьего угодья:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют
Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждена граница зонирования территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	

МА

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Результат 1

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

Земельный участок			
идентификация			
Лист №	Раздел 1	Выдел участка раздел 1	Выдел участка
03.03.2021	№ 04/02/010/2019/0027		
Кадастровый номер:		50:08:0080303:04	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта в (или) исполнение договора, предусмотренного законодательством в соответствии с земельным законодательством в отношении земельного участка государственной власти или органом местного самоуправления назначаются в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания, строения, сооружения или иного объекта недвижимого имущества:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отпуске земельного участка в аренду расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора с участием данного земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"	
Особые условия:		Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальное использование/отсутствие». Приоритетное право, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования: «Для размещения жилой застройки».	
Получение выписки:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЕНИЕ ИММУНИТЕТА "МЕДИКОС РАЗВИТИЕ" ИНН 770100490	
Государственный реестр:		ФГИС: ЕГРН	
полное наименование должности:		инженер	подпись, фамилия

М.П.

Результат 2

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

Земельный участок			
идентификация			
Лист №	Раздел 1	Выдел участка раздел 1	Выдел участка
03.03.2021	№ 04/02/010/2019/0027		
Кадастровый номер:		50:08:0080303:04	
1. Правообладатели (правообладатели):	3.1. Ефимов Андрей Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 50:08:0080303:04-009/2019/001 от 09.03.2019		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрированы		
5. Заявления в суд о признании недействительными сделок:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии и признании зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об отпуске земельного участка для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участия в праве собственности:			
9. Правовые акты и сведения о наличии судебных, не рассмотренных, исковых и производимой государственной регистрацией сделок, прекращения прав, ограничений прав для образования объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимости и оспоров, связанных с третьими лицами, правами:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации ограничений, прекращения, прекращения прав на земельный участок на земельном участке государственной собственности:			
Государственный реестр:		ФГИС: ЕГРН	
полное наименование должности:		инженер	подпись, фамилия

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание участка/частей земельного участка

Лист 1

Земельный участок		
реквизиты		
Лист № __, Фрагмент 1	Площадь участка, кв. м: __	Всего участков: __
01.09.2020 № 99/0018/2020/0027		
Кадастровый номер:		50:16:0504015-56
Имя (имена, слоган) земельного участка		
Матрица с данными отсутствует	Условия обременения:	
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание частей/частей земельного участка

Лист 1.1

Земельный участок							
реквизиты							
Лист № __, Фрагмент 1.1		Площадь участка, кв. м: __		Всего участков: __		Всего частей/частей: __	
01.09.2020 № 99/0018/2020/0027							
Кадастровый номер:				50:16:0504015-56			
Описание частей/частей земельного участка							
№ п/п	№ п/п части	Дорожный знак	Дорожный знак	Формальные размеры, м	Описание территории на местности	Кадастровый номер земельный участок	Сведения об адресе правообладателей земельных участков
1	1	2	3	4	5	6	7
1	1	2	3	4	5	6	7
2	2	3	4	5	6	7	8
3	3	4	5	6	7	8	9
4	4	1	2	3	4	5	6
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН					
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия			

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 1/2

Земельный участок				
реквизиты				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
21	21	21	21	21
01.09.2020 № 99/2020/040140027				
Кадастровый номер:			50:16:0501015-56	
Сведения о параметрах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание направления по участку	Средняя квадратическая погрешность определения координат параметрами точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478016.17	223406.29	данные отсутствуют	0.1
2	478011.51	223406.43	данные отсутствуют	0.1
3	478005.7	223406.59	данные отсутствуют	0.1
4	478011.57	223406.75	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия

М.П.

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

Лист 1

Земельный участок				
реквизиты				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
1	1	1	1	1
01.09.2020 № 99/2020/040140027				
Кадастровый номер:			50:16:0501015-56	
План (чертеж, кадастровый план) земельного участка:			Участковый номер части: 01.16.0501015.063	
Масштаб (1) данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 4.1

Земельный участок		
<small>индивидуальное имущество</small>		
Лист № ____ Формат АА	Всего листов раздела АА: ____	Всего разделов: ____
63.09.0030 № 99/0018/146149527		
Единственный номер:		58.36.0500425-56
Участки по кадастру	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или аррестовании права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	2	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 38 и Земельного кодекса Российской Федерации, 30.09.2.304, Постановление "О порядке установления порядка на объектах незавершенного строительства и объектов незавершенного строительства, расположенных в границах земельных участков" № 108 от 24.02.2019
Государственный регистратор:		ИГН: ИГН
полное наименование должности		подпись, фамилия

М.П.

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

Лист 4.2

Земельный участок				
<small>индивидуальное имущество</small>				
Лист № ____ Формат АА	Всего листов раздела АА: ____		Всего разделов: ____	
63.09.0030 № 99/0018/146149527				
Единственный номер:				58.36.0500425-56
Сведения о зарегистрированном земельном участке (частей земельного участка)				
Участки по кадастру: 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированной точки границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	476011.31	2213486.41	данные отсутствуют	0.1
3	476009.7	2213486.00	данные отсутствуют	0.1
4	476026.27	2213491.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	476009.72	2213486.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	476011.34	2213486.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор:			ИГН: ИГН	
полное наименование должности			подпись, фамилия	

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

ФГИС/ЕГРН
Единый государственный реестр недвижимости

Лист № 1

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

На основании запроса от 01.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
03.09.2020 № 99/2020/146340331			
Кадастровый номер:		50:16:0501021:07	
Номер кадастровой выписки:		50:16:0501021	
Дата выдачи кадастровой выписки:		24.09.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:		700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		186340	
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:16:0501021:07	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав кадастрового или ситуационного плана:			
Государственный регистратор:		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности:		инженер	Иванова Елена

МАУ

Лист № 1

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

На основании запроса от 01.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
03.09.2020 № 99/2020/146340331			
Кадастровый номер:		50:16:0501021:07	
Кадастровая выписка:		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Виды разрешенного использования:		Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Сведения о кадастровом номере:		Кадастровый номер: 50:16:0501021:07	
Сведения о том, является ли объект в объекте недвижимости, расположенном в границах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта градостроительного назначения:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего освоения, территории развития, территории развития в Российской Федерации, аграрной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исторического поселения, заповедника, охотничьего угодья:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:		данные отсутствуют	
Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждена проектная документация территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности:		инженер	Иванова Елена

МАУ

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 1

Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист № _____ Раздел 1	Выдел участка раздел 1: _____	Выдел участка _____	Выдел участка выделки _____
03.09.2020 № 50/02/010/2018/003/01		50/06/0090203/07	
Кадастровый номер:		50/06/0090203/07	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятом или (или) заключенном договоре, предусматривающем удержание залога в соответствии с земельным законодательством в отношении земельного участка государственной власти или органом местного самоуправления устанавливается в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания, строения или сооружения, или земельного участка коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отпуске земельного участка в аренду расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора с участием данного земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"		
Особые условия:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальное использование/отменено». Приоритетность права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования: «Для размещения жилой застройки».		
Полученная выписка:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЕННАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 7701000496		
Государственный реестр:		ФГИС: ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	подпись, фамилия

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист № _____ Раздел 1	Выдел участка раздел 2: _____	Выдел участка _____	Выдел участка выделки _____
03.09.2020 № 50/02/010/2018/003/01		50/06/0090203/07	
Кадастровый номер:		50/06/0090203/07	
1. Правообладатели (правообладатели):	3.1. Ефимов Андрей Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 50/06/0090203/07-009/002/2018-1 от 09.03.2018		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрированы		
5. Заявления в суд об истребовании признания требований:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии и отношении зарегистрированных прав:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об отпуске земельного участка для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участия правообладателя в доле земельного участка:	данные отсутствуют		
9. Правовые акты и сведения о наличии судебных, но не зарегистрированных, решений о признании государственной регистрацией права собственности, прекращения права, ограничения права для образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, дарения, права безвозмездного и окупления объектов недвижимости, права:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации прекращения, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельном участке государственного назначения:	данные отсутствуют		
Государственный реестр:		ФГИС: ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	подпись, фамилия

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание участка/объекта земельного участка

Лист 1

Земельный участок			
идентификационные			
Лист № ____ Фolia № 1	Всего листов фоллио 2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
01.09.2020 № 99/0018/2020/0001			
Кадастровый номер:		50:08.0500403:07	
Имя (имена, слоган) земельного участка			
Матрица с данными отсутствует		Условные обозначения:	
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание участка/объекта земельного участка

Лист 1.1

Земельный участок							
идентификационные							
Лист № ____ Фolia № 1.1		Всего листов фоллио 1.1: ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____	
01.09.2020 № 99/0018/2020/0001							
Кадастровый номер:				50:08.0500403:07			
Описание земельных участков, границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п листа	Дорожная линия	Дорожная линия	Описание территории на местности	Кадастровый номер земельного участка	Сведения об адресах правообладателей земельных участков	
						инициалы, фамилия	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор:				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись			
				инициалы, фамилия			

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 1/2

Земельный участок				
реквизиты				
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего листов	Всего листов выписки
01.09.2020	№ 99/2020/046/003/01			
Кадастровый номер:			50:16:0501013:07	
Сведения о параметрах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание направления по участку	Средняя квадратическая погрешность определения координат параметра точки границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478017,37	223466,75	данные отсутствуют	0,1
2	478009,7	223496,69	данные отсутствуют	0,1
3	477975,92	223468,36	данные отсутствуют	0,1
4	477983,54	223478,21	данные отсутствуют	0,1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия

М.П.

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

Лист 4

Земельный участок				
реквизиты				
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего листов	Всего листов выписки
01.09.2020	№ 99/2020/046/003/01			
Кадастровый номер:			50:16:0501013:07	
План (чертеж, кадастровый план) земельного участка:			Участковый номер части: 00:16:0501013:07/1	
Масштаб (1) данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Связанная с частью земельного участка

Лист 4.1

Земельный участок		
Информация об объекте недвижимости		
Лист № ____ Формат А4	Всего листов раздела А4: ____	Всего разделов: ____
63:09:00300 № 99/0018/0403/001/01		
Единственный номер: 50:16:0501011:07		
Участок государственного реестра	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или использовании права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	2	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 38 и Земельного кодекса Российской Федерации, 30.08.2004, Постановление "О порядке установления порядка зонирования объектов застроенного массива и порядка условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 108 от 24.02.2009
Государственный реестр недвижимости		ИГРН
полное наименование объекта		номер
		квартал, филиал

МДЛ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Связанная с частью земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
Информация об объекте недвижимости				
Лист № ____ Формат А4		Всего листов раздела А4: ____		Всего разделов: ____
63:09:00300 № 99/0018/0403/001/01				
Единственный номер: 50:16:0501011:07				
Ссылка на картографическую тему (границы части (частей) земельного участка)				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-92, зона 2				
Имя: N				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	1	а	б
2	475094.7	2213490.29	данные описательные	0.1
3	477967.61	2213483.76	данные описательные	0.1
4	479006.11	2213499.82	данные описательные	данные описательные
4	477967.64	2213493.1	данные описательные	данные описательные
Государственный реестр недвижимости			ИГРН	
полное наименование объекта			номер	
			квартал, филиал	

МДЛ

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

ФГИС/ЕГРН
Единый государственный реестр недвижимости

Лист № 1

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

На основании запроса от 01.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
03.09.2020	№ 99/20/18/146344444		
Кадастровый номер:		50:16:0501021:04	
Номер кадастровой выписки:		50:16:0501021	
Дата выдачи кадастровой выписки:		24.09.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:		700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1843754	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:16:0501021:04	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:			
Государственный регистратор:		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности:		инженер	Иванова, Елена

МАУ

Лист № 1

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

На основании запроса от 01.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
03.09.2020	№ 99/20/18/146344444		
Кадастровый номер:		50:16:0501021:04	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Сведения о кадастровом номере:		Кадастровый Номер Земельного Участка №71:1:049	
Сведения о том, является ли объект в объекте недвижимости, расположенный 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 градостроительного назначения:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего освоения, территории развития, территории развития в Российской Федерации, в иной зоне:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исторического поселения, охотничьего заказника:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:		данные отсутствуют	
Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждена граница зонирования территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности:		инженер	Иванова, Елена

МАУ

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 1

Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист № _____ Раздел 1	Выдел участка раздел 1: _____	Выдел участка _____	Выдел участка выделки _____
03.09.2020 № 50/02/010/2020/0000000		50:06:0090302:09	
Кадастровый номер:		50:06:0090302:09	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта в (или) исполнения договора, предусматривающего уступку права в соответствии с земельным законодательством в отношении земельного участка государственной власти или органом местного самоуправления нахождение в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания для размещения объектов недвижимости, или земельного дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отпуске земельного участка в аренду расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора с участием данного земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"		
Особые условия:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальное использование/отменено». Приоритетность права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования: «Для размещения жилой застройки».		
Получение выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЕНИЕ ИММУНИТЕТА "МЕДИКО-РАВИТИ" ИНН 770100496		
Государственный реестр:		ФГИС: ЕГРН	
полное наименование должности:		информация	подпись, фамилия

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист № _____ Раздел 2	Выдел участка раздел 2: _____	Выдел участка _____	Выдел участка выделки _____
03.09.2020 № 50/02/010/2020/0000000		50:06:0090302:09	
Кадастровый номер:		50:06:0090302:09	
1. Правообладатели (правообладатели):	3.1. Ефимов Андрей Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 50:06:0090302:09-009/2020:1 от 09.03.2020		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрированы		
5. Заявления в суд/иные органы о признании права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии и признании зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об отпуске земельного участка для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участия правообладателя в долевой собственности:	данные отсутствуют		
9. Правовые акты и сведения о наличии судебных, но не зарегистрированных, выданных и проведенных государственной регистрацией, сделок, прекращения права, ограничений права для образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, дарения/уничтожения права без необходимости и окуп/зачина/согласия третьих лиц, права:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации прекращения, прекращения, прекращения права на земельный участок на земельный участок/обременения:	данные отсутствуют		
Государственный реестр:		ФГИС: ЕГРН	
полное наименование должности:		информация	подпись, фамилия

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 1/2

Земельный участок				
идентификатор				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
21	21	21	21	21
01.09.2020 № 99/2020/ЗАО/000004				
Кадастровый номер:			50:16:0501015-50	
Сводный план границ, точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей по участку	Средняя квадратическая погрешность определения координат пунктов, точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	875915.56	2234824.21	данные отсутствуют	0.1
2	875913.92	2234819.36	данные отсутствуют	0.1
3	875906.11	223479.92	данные отсутствуют	0.1
4	875973.76	223480.67	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			подпись, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводный план границ земельного участка

Лист 4

Земельный участок				
идентификатор				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
4	4	4	4	4
01.09.2020 № 99/2020/ЗАО/000004				
Кадастровый номер:			50:16:0501015-50	
План (чертеж, кадастровый план) земельного участка:			Учетный номер плана: 50:16:0501015-50/001	
Масштаб (1) данные отсутствуют			Условные обозначения	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			подпись, фамилия	

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 4.1

Земельный участок		
<i>индивидуальное имущество</i>		
Лист № ____ Формат А4	Всего листов раздела А4: ____	Всего разделов: ____
03.09.2020 № 99/2020/040340004		
Единственный номер:		50:50:0500403:50
Участок освоен участка	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или аррестовании права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 38 и Земельного кодекса Российской Федерации, 30.08.2.304, Постановление "О порядке установления порядка на объектах незавершенного строительства и объектов незавершенного строительства, расположенных в границах земельных участков" № 108 от 24.02.2009
Государственный регистратор:		ИПСК: ИГРН
полное наименование организации		наименование, фамилия

МДЛ

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

Лист 4.2

Земельный участок				
<i>индивидуальное имущество</i>				
Лист № ____ Формат А4	Всего листов раздела А4: ____		Всего разделов: ____	
03.09.2020 № 99/2020/040340004				
Единственный номер:		50:50:0500403:50		
Сведения о зарегистрированном земельном участке (границы части (частей) земельного участка)				
Участок освоен части: 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона: N				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированной границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	1	а	б
2	477967,82	2233482,36	данный отступительный	0,1
3	477966,11	2233479,82	данный отступительный	0,1
4	477967,84	2233483,2	данный отступительный	данный отступительный
4	477966,12	2233479,77	данный отступительный	данный отступительный
Государственный регистратор:			ИПСК: ИГРН	
полное наименование организации			наименование, фамилия	

МДЛ

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

ФГИС/ЕГРН
Единый государственный реестр недвижимости

Лист № 1

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

На основании запроса от 01.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
03.09.2020	№ 99/2018/044671290		
Кадастровый номер:		50:16:0501021:09	
Номер кадастрового квартала:		50:16:0501021	
Дата прекращения кадастрового номера:		24.09.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:		700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		186000	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:16:0501021:47	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:			
Государственный регистратор:		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности:		инженер	Иванова, Елена

МАУ

Лист № 1

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

На основании запроса от 01.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
03.09.2020	№ 99/2018/044671290		
Кадастровый номер:		50:16:0501021:09	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Сведения о кадастровом номере:		Кадастровый Номер Земельного Участка №71:1:090	
Сведения о том, являются ли объект в объекте недвижимости, расположенный 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 градостроительного назначения:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой функциональной зоны, территории природоохранного назначения, территории рекреации, территории размещения в Российской Федерации, в иной зоне:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исторического поселения, заповедника, охотничьего угодья:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:		данные отсутствуют	
Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждена граница зонирования территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности:		инженер	Иванова, Елена

МАУ

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист № 1

Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист № _____ Раздел 1 _____	Выдел участка раздел 1: _____	Выдел участка _____	Выдел участка выделки _____
03.09.2020 № 50/02/010/4447/270		50/06/008021/09	
Кадастровый номер:		50/06/008021/09	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о приняты ли и (или) заключены договоры, предусмотренные законодательством в соответствии с земельным законодательством в отношении земельных участков государственной власти или органов местного самоуправления нахождение в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания или иного объекта недвижимого имущества, или иного объекта недвижимого имущества:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отпуске земельного участка и/или расположенного на нем объекта недвижимости для государственной или муниципальной нужды:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора с участием данного земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Налоговый код/коды:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТЕМАЛЬНОЕ РАВНОПРИЕ" ИНН 770100496		
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование деятельности	адрес	контакты, факсимиле	

МД

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

Лист № 2

Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист № _____ Раздел 1 _____	Выдел участка раздел 2: _____	Выдел участка _____	Выдел участка выделки _____
03.09.2020 № 50/02/010/4447/270		50/06/008021/09	
Кадастровый номер:		50/06/008021/09	
1. Правообладатель(и) правообладателей:	3.1. Ефимов Андрей Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 50/06/008021/09-МФ0002021-1 от 09.03.2020		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрированы		
5. Заявления в суд/иные органы о правах требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии и отношении зарегистрированных прав:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об отпуске объекта недвижимости для государственной или муниципальной нужды:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участия правообладателя в доле земельного участка:			
9. Правовые акты и сведения о наличии судебных, не рассмотренных, исковых и прочих судебных действий государственной регистрации, прекращения прав, ограничений прав для образования объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимости и/или наличия согласия третьих лиц, права:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации ограничений, прекращения, прекращения прав на земельный участок на земельном участке/объекте недвижимости:			
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование деятельности	адрес	контакты, факсимиле	

МД

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание участка/объекта недвижимости участка

Лист 1

Земельный участок			
реквизиты			
Лист № __, Фolia № __	Всего листов раздела __	Всего разделов __	Всего листов выписки __
01.00.003 № 99/0018/0448/2190			
Кадастровый номер:		50:16:0500101:59	
Имя (имена, слоган) земельного участка			
Матрица с данными отсутствует		Условия обременения	
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание участка/объекта недвижимости участка

Лист 1.1

Земельный участок							
реквизиты							
Лист № __, Фolia № __		Всего листов раздела __		Всего разделов __		Всего листов выписки __	
01.00.003 № 99/0018/0448/2190							
Кадастровый номер:				50:16:0500101:59			
Описание записей/обременений границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п листа	Дорожная граница участка	Горизонтальные дрессировки, м	Описание записей на местности	Кадастровый номер земельного участка	Сведения об адресах правообладателей земельных участков	
						инициалы/фамилия	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор:				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.			

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 1/2

Земельный участок				
реквизиты				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
21	21	21	21	21
01.09.2020 № 99/2020/0448/21290				
Кадастровый номер:		50:16:0501015:59		
Сводный план границ, точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей по участку	Средняя квадратическая погрешность определения координат пунктов, точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477973.74	2231448.67	данные отсутствуют	0.1
2	477966.11	2231479.82	данные отсутствуют	0.1
3	477944.29	2231474.28	данные отсутствуют	0.1
4	477911.91	2231444.13	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводный план границ земельного участка

Лист 4

Земельный участок				
реквизиты				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
4	4	4	4	4
01.09.2020 № 99/2020/0448/21290				
Кадастровый номер:		50:16:0501015:59		
План (чертеж, кадастровый план) земельного участка:		Учетный номер плана: 50:16:0501015:091		
Масштаб (1) данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 4.1

Земельный участок		
Информация об объекте недвижимости		
Лист № ____ Фрагмент 4.1	Всего листов раздела 4.1: ____	Всего разделов: ____
63:09:00301 № 99/0018/0448/21290		
Единственный номер: 50:16:0501015-59		
Участок освоен участка	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или использовании права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 38 и Земельного кодекса Российской Федерации, 30.08.2004, Постановление "О порядке установления порядка зонирования объектов застроенного массива и порядка установления зонирования земельных участков, расположенных в границах населенной территории"
Государственный регистратор:		
полное наименование организации	наименование	ИНН: ИФНС
		наименование, фамилия

МДЛ

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

Лист 4.2

Земельный участок				
Информация об объекте недвижимости				
Лист № ____ Фрагмент 4.2		Всего листов раздела 4.2: ____		Всего разделов: ____
63:09:00301 № 99/0018/0448/21290				
Единственный номер: 50:16:0501015-59				
Сведения о характеристиках точки (границы части (частей) земельного участка)				
Участок номер части: 1				
Система координат: МСК-92, зона 2				
Зона: N				
Номер точки	Координаты, м		Описание определения координаты	Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	1		
2	477966,11	2213479,62	данные спутников	0,1
3	477966,29	2213474,28	данные спутников	0,1
4	477966,12	2213479,77	данные спутников	данные спутников
4	477944,7	2213474,24	данные спутников	данные спутников
Государственный регистратор:				
полное наименование организации		наименование		ИНН: ИФНС
				наименование, фамилия

МДЛ

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

ФГИС/ЕГРН
Единый государственный реестр недвижимости

Листок 1

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

На основании запроса от 01.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки _____
03.09.2020 № 99/2020/0446643/09			
Кадастровый номер:		50:16:0501021:04	
Номер кадастровой записи:	50:16:0501021		
Дата прекращения кадастровой записи:	24.09.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский		
Почтовый индекс:	706 00 000 00		
Кадастровая стоимость, руб.:	1844000		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0501021:047		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав кадастрового или кадастровых объектов:			
Государственный регистратор		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МА

Листок 1

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

Земельный участок:

информация о кадастре

Лист № _____ Раздел № _____
Всего листов раздела № _____ Всего листов выписки _____
03.09.2020 № 99/2020/0446643/09

Кадастровый номер: 50:16:0501021:04

Кадастровый номер:	50:16:0501021:04		
Виды разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами		
Сведения о кадастровом номере:	Кадастровый номер: 50:16:0501021:047		
Сведения о том, являются ли объект в объекте кадастровый объект, расположенный в границах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта градостроительного назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего освоения, территории развития, территории развития в Российской Федерации, в иной зоне:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исторического поселения, охотничьего заказника:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют		
Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждена граница муниципальной территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МА

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист № 1

Земельный участок		Информация о кадастре	
Лист № _____ Раздел 1 _____	Выдел листа № _____	Выдел участка _____	Выдел листа кадастра _____
03.09.2020 № 04/02/2014/0000/20		04.04.0000023.000	
Кадастровый номер:		50:08:0080203.000	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, удостоверяющего принадлежность в соответствии с земельным законодательством владения земельным участком государственной власти или органом местного самоуправления наделанности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания или иного объекта недвижимого имущества, или иного объекта недвижимого имущества:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отпуске 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 земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о составе земельного спора с участием одного или нескольких земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Налоговый кадастровый номер:	ОБЪЕКТ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАВНОПРИЕ" ИНН 770100499		
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование деятельности	адрес	контакты, факсимиле	

МД

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

Лист № 2

Земельный участок		Информация о кадастре	
Лист № _____ Раздел 1 _____	Выдел листа № _____	Выдел участка _____	Выдел листа кадастра _____
03.09.2020 № 04/02/2014/0000/20		04.04.0000023.000	
Кадастровый номер:		50:08:0080203.000	
1. Правообладатель (правообладатели):	3.1. Ефимов Андрей Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 04-08/001/2014-00-0000023-01 от 09.03.2020		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрированы		
5. Заявления в суд об истребовании права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании и исполнении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о взыскании решения об отпуске объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участия правообладателя в доле земельного участка:			
9. Правовые акты и сведения о наличии судебных, не рассмотренных, исковых и производя государственной регистрации прав (исполнитель, исполнительный лист, исполнительный лист, исполнительный лист для исполнения объекта недвижимости, сведения о исполнении объекта недвижимости):	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, дарения, права безвозмездного и окупания объектов недвижимости, права:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, залога, ипотеки, ипотеки права на земельный участок на земельный участок:			
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование деятельности	адрес	контакты, факсимиле	

МД

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание участка/объекта недвижимости участка

Лист 1

Земельный участок			
реквизиты			
Лист № __, Фрагмент __	Всего листов раздела __	Всего разделов __	Всего листов выписки __
01.09.2020 № 99/0218/2020/009			
Кадастровый номер:		50:16:0504011.00	
Имя (имена, слоган) земельного участка			
Матрица с данными отсутствует		Условия обеспечения	
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание участка/объекта недвижимости участка

Лист 1.1

Земельный участок							
реквизиты							
Лист № __, Фрагмент __.1		Всего листов раздела __.1		Всего разделов __		Всего листов выписки __	
01.09.2020 № 99/0218/2020/009							
Кадастровый номер:				50:16:0504011.00			
Описание записей/объектов недвижимости участка							
№ п/п	№ п/п листа	Земельный участок		Формы и площадь земельный, м	Описание территории на местности	Кадастровый номер земельного участка	Сведения об адресах правообладателей земельных участков
		инициалы/фамилия					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор:				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
М.П.							

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 1/2

Земельный участок				
<small>земельный участок</small>				
Лист № <u> </u> Листов <u>22</u>	Всего листов разделов <u>22</u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>	
01.09.2020 № 99/2020/04000000				
Кадастровый номер:			50:16:0501011.08	
Сведения о параметрах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание расположения на участке	Средняя квадратическая погрешность определения координат параметрами точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	877911,95	223444,23	данные отсутствуют	0,1
2	877944,29	223474,28	данные отсутствуют	0,1
3	877922,40	223468,34	данные отсутствуют	0,1
4	877938,13	223476,6	данные отсутствуют	0,1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 1

Земельный участок				
<small>земельный участок</small>				
Лист № <u> </u> Листов <u>4</u>	Всего листов разделов <u>4</u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>	
01.09.2020 № 99/2020/04000000				
Кадастровый номер:			50:16:0501011.08	
План (чертеж, кадастровый план) земельного участка:			Учетный номер плана: 50:16:0501011.001	
Масштаб (с данными о натуральной величине)		Условные обозначения		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 4.1

Земельный участок		
(индивидуальное)		
Лист № ____ Флиппа А.А.	Всего листов раздела А.А.:	Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
01.09.2020 № 99/2020/1460603/20		
Единственный номер:		50:26:0501021:08
Участки освоен части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или аррестовании права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 38 и Земельного кодекса Российской Федерации, 30.08.2.204, Постановление "О порядке установления порядка на объектах незавершенного строительства и объектов незавершенного строительства, расположенных в границах земельных участков" № 108 от 24.02.2019
Государственный регистратор:		ИГНС ИГРН
полное наименование должности		подпись, наименование, фамилия

МДЛ

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

Лист 4.2

Земельный участок				
(индивидуальное)				
Лист № ____ Флиппа А.А.		Всего листов раздела А.А.:		Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
01.09.2020 № 99/2020/1460603/20				
Единственный номер:				50:26:0501021:08
Сведения о зарегистрированных точках (границах части (частей) земельного участка)				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-92, зона 2				
Зона: N				
Номер точки	Координаты, м		Описание определения точности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	1	а	б
2	477944,29	2213474,28	данные спутников	0,1
3	477922,48	2213468,74	данные спутников	0,1
4	477944,2	2213474,24	данные спутников	данные спутников
4	477922,48	2213468,71	данные спутников	данные спутников
Государственный регистратор:			ИГНС ИГРН	
полное наименование должности			подпись, наименование, фамилия	

МДЛ

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

ФГИС/ЕГРН
Единый государственный реестр недвижимости

Листок 1

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

На основании запроса от 02.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист № _____ Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
02.09.2020 № 99/2020/0492/2046			
Кадастровый номер:		50:16:0501021	
Номер кадастровой выписки:		50:16:0501021	
Дата выдачи кадастровой выписки:		24.09.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:		700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1844000	
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:16:0501021/47	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав кадастрового или ситуационного плана:			
Государственный реестратор		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициал, фамилия	

МА

Листок 1

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

Земельный участок:

<small>информация о кадастре</small>			
Лист № _____ Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
02.09.2020 № 99/2020/0492/2046			
Кадастровый номер:		50:16:0501021	
Кадастровый номер:		50:16:0501021	
Вид разрешенного использования:		Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Сведения о кадастровом номере:		Кадастровый план Границы МРП/ЕГРН	
Сведения о том, являются ли объект в объекте территории участка, расположенный в границах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта градостроительного назначения:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой функциональной зоны, территории природоохранного назначения, зоны рекреационного назначения, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исторического поселения, заповедника, охотничьего угодья:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:		данные отсутствуют	
Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждена граница зонирования территории:		данные отсутствуют	
Государственный реестратор		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициал, фамилия	

МА

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист № 1

Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист № _____ Раздел 1 _____	Выдел участка раздел 1: _____	Выдел участка _____	Выдел участка выделки _____
03.09.2020 № 50/02/010/2020/001			
Кадастровый номер:		50:08/003/201/01	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, удостоверяющего принадлежность в соответствии с земельным законодательством владения земельным участком государственной власти или органом местного самоуправления на основании государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания или иного объекта недвижимого имущества, или иного объекта недвижимого имущества:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отпуске 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 земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о составе земельного спора с участием земельных правообладателей участка:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТЕМАЛЬНОЕ РАВНОВЕШЕ" ИНН 770100499		
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование деятельности	адрес	контакты, факсимиле	

МД

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

Лист № 2

Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист № _____ Раздел 1 _____	Выдел участка раздел 2: _____	Выдел участка _____	Выдел участка выделки _____
03.09.2020 № 50/02/010/2020/001			
Кадастровый номер:		50:08/003/201/01	
1. Правообладатель(и) правообладатель(ов):	3.1. Ефимов Андрей Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 50:08/003/201/01/0000000001 от 09.03.2020		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрированы		
5. Заявления в суд об истреблении права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании и исполнении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о взыскании решения об отпуске объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участия правообладателя в доле земельного участка:	данные отсутствуют		
9. Правовые акты и сведения о наличии судебных, не рассмотренных, исковых и производимой государственной регистрации прав (спорных, прекращенных, признанных права, признанных права для образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимости и оспоров, связанных с третьими лицами, правами:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации ограничений, прекращения, признания прав на земельный участок на земельном законодательстве:	данные отсутствуют		
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование деятельности	адрес	контакты, факсимиле	

МД

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание участка/частей участка земельного участка

Лист 1

Земельный участок			
реквизиты			
Лист № __, Фolia № __	Всего листов раздела __	Всего разделов __	Всего листов выписки __
02.00.0030 № 99/0018/04/0021544			
Кадастровый номер:		50:16:0500403.01	
Имя (имена, слоган) земельного участка			
Матрица с данными отсутствует		Условия обременения	
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание частей/частей земельного участка

Лист 1.1

Земельный участок							
реквизиты							
Лист № __, Фolia № __		Всего листов раздела __		Всего разделов __		Всего листов выписки __	
02.00.0030 № 99/0018/04/0021544							
Кадастровый номер:				50:16:0500403.01			
Описание частей/частей земельного участка							
№ п/п	№ п/п части	№ п/п части	Земельный участок	Формы площади	Описание назначения	Кадастровый номер	Сведения об адресах
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор:				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись			
				инициалы, фамилия			

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 1/2

Земельный участок				
<small>земельный участок</small>				
Лист № <u> </u> Листов <u>22</u>	Всего листов разделов <u>22</u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>	
02.09.2020 № 99/2020/048921546				
Кадастровый номер:		50:16:0501013.01		
Сведения о параметрах кадастровой группы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей по участку	Средняя квадратическая погрешность определения координат параметрами зоны границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477936.17	223426.6	данные отсутствуют	0.1
2	477922.48	223468.34	данные отсутствуют	0.1
3	477906.06	223463.2	данные отсутствуют	0.1
4	477908.37	223443.06	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия

М.П.

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

Лист 4

Земельный участок				
<small>земельный участок</small>				
Лист № <u> </u> Листов <u>4</u>	Всего листов разделов <u>4</u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>	
02.09.2020 № 99/2020/048921546				
Кадастровый номер:		50:16:0501013.01		
План (чертеж, кадастровый план) земельного участка:		Участковый номер части <u>50:16:0501013.01/1</u>		
Масштаб (1) данные отсутствуют	Условные обозначения			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 4.1

Земельный участок		
(информация)		
Лист № ____ Формат А4	Всего листов раздела А4: ____	Всего разделов: ____
02.09.2020 № 99/2020/149921546		
Единственный номер:		50:16:0501023:01
Участок осматривали	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или аррестовании права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 38 и Земельного кодекса Российской Федерации, 30.09.2.204, Постановление "О порядке установления порядка зон объектов застроенной местности и порядка условий использования земельных участков, расположенных в границах квартала" № 108 от 24.02.2009
Государственный регистратор:		ИГНС ИГРН
полное наименование организации		имя, фамилия

МДЛ

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

Лист 4.2

Земельный участок				
(информация)				
Лист № ____ Формат А4		Всего листов раздела А4: ____		Всего разделов: ____
02.09.2020 № 99/2020/149921546				
Единственный номер:				50:16:0501023:01
Сведения об аррестовании права (граница части (частей) земельного участка)				
Участок номер части: 1				
Система координат: МСК-92, зона 2				
Зона: N				
Номер точки	Координаты, м		Описание определения координат	Средняя квадратичная погрешность определения координат заданных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	1	а	б
2	477921.46	221366.74	данные спутников	0.1
3	477903.66	221380.2	данные спутников	0.1
4	477900.67	221363.17	данные спутников	данные спутников
5	477921.46	221366.71	данные спутников	данные спутников
Государственный регистратор:				ИГНС ИГРН
полное наименование организации				имя, фамилия

МДЛ

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

ФГИС/ЕГРН
Единый государственный реестр недвижимости

Лист № 1

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

На основании запроса от 02.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2020 г., сообщается, что имеется запись Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
02.09.2020	№ 99/20/20/14/9/20344		
Кадастровый номер:		50:16:0501021	
Номер кадастровой записи:		50:16:0501021	
Дата первой кадастровой записи:		24.09.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:		700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1864282	
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:16:0501021/47	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав кадастрового или кадастровых объектов:			
Государственный регистратор		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициал, фамилия	

МА

Лист № 1

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

На основании запроса от 02.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2020 г., сообщается, что имеется запись Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
02.09.2020	№ 99/20/20/14/9/20344		
Кадастровый номер:		50:16:0501021	
Кадастровая запись:		Земельный участок	
Виды разрешенного использования:		Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Сведения о кадастровом номере:		Кадастровый номер: 50:16:0501021	
Сведения о том, является ли объект в объекте недвижимости, расположенный в границах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта градостроительного назначения:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой функциональной зоны, территории природоохранного назначения, территории рекреации, зоны рекреационного назначения в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исторического поселения, заповедника, охотничьего угодья:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:		данные отсутствуют	
Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждена проектная документация территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициал, фамилия	

МА

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание участка/частей земельного участка

Лист 1

Земельный участок			
реквизиты земельного участка			
Лист № __, Фolia № __	Площадь участка, кв. м: __	Вид участка: __	Вид участка: __
02.00.0030 № 99/0018/04/002044			
Кадастровый номер:		50:16:0504013.02	
Имя (имена, слоган) земельного участка			
Матрица Г. данные отсутствуют		Условия обременения:	
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание частей/частей земельного участка

Лист 1.1

Земельный участок							
реквизиты земельного участка							
Лист № __, Фolia № __		Площадь участка, кв. м: __		Вид участка: __		Вид участка: __	
02.00.0030 № 99/0018/04/002044							
Кадастровый номер:				50:16:0504013.02			
Описание частей/частей земельного участка							
№ п/п	№ п/п части	№ п/п части	Земельный участок	Формы земельных участков, м	Описание территории на местности	Кадастровый номер земельного участка	Сведения об адресах правообладателей земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор:				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись			
				инициалы, фамилия			

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 1/2

Земельный участок				
реквизиты				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
21	21	21	21	21
Единственный номер: 50:16:0501011.02				
Сводный характеристик земель группы земельных участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей по участку	Средняя квадратическая погрешность определения координат пунктов, точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477968.32	223473.06	данные отсутствуют	0.1
2	477968.66	223463.2	данные отсутствуют	0.1
3	477978.57	223473.66	данные отсутствуют	0.1
4	477968.52	223477.53	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сводный в части земельного участка

Лист 4

Земельный участок				
реквизиты				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
4	4	4	4	4
Единственный номер: 50:16:0501011.02				
План (чертеж, кадастровый план) земельного участка				
Учетный номер плана: 50:16:0501011.021				
Масштаб (1) данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 4.1

Земельный участок		
(информация)		
Лист № ____ Фolia № 4.1	Часть участка кадастр № 4.1.1	Часть участка кадастр № ____
02.09.2020 № 99/2020/149/20204		
Единственный номер:		50:50:0501021:02
Участок осматривали	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или аррестовании права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 38 и Земельного кодекса Российской Федерации, 30.09.2.204, Постановление "О порядке установления порядка зон объектов застроенной местности и порядка условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 108 от 24.02.2009
Государственный регистратор:		ИГНС ИГРН
полное наименование должности		подпись, печать, фамилия

МДЛ

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

Лист 4.2

Земельный участок				
(информация)				
Лист № ____ Фolia № 4.2		Часть участка кадастр № 4.2.1		Часть участка кадастр № ____
02.09.2020 № 99/2020/149/20204				
Единственный номер:				50:50:0501021:02
Сведения о характеристиках точек (границы части (частей) земельного участка)				
Участок номер части: 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона: N				
Номер точки	Координаты, м		Описание определения на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат заданных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	1	4	5
2	477900.66	221360.2	длина отступлений	0.1
3	477875.85	221357.06	длина отступлений	0.1
4	477856.88	221357.04	длина отступлений	длина отступлений
5	477900.67	221363.17	длина отступлений	длина отступлений
Государственный регистратор:				ИГНС ИГРН
полное наименование должности				подпись, печать, фамилия

МДЛ

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

ФГИС/ЕГРН
Единый государственный реестр недвижимости

Лист № 1

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

На основании запроса от 07.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 07.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация конфиденциальна</small>			
Лист № _____ Раздела Е _____	Всего листов раздела Е: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
07.09.2020 № 99/2020/046647309			
Кадастровый номер:		50:16:0501021	
Номер кадастровой выписки:		50:16:0501021	
Дата выдачи кадастровой выписки:		24.09.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:		700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1504445	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:16:0501021/07	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:			
Государственный регистратор		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МА

Лист № 1

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

На основании запроса от 07.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 07.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация конфиденциальна</small>			
Лист № _____ Раздела Е _____	Всего листов раздела Е: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
07.09.2020 № 99/2020/046647309			
Кадастровый номер:		50:16:0501021	
Кадастровый номер:		50:16:0501021	
Вид разрешенного использования:		Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Сведения о кадастровом номере:		Кадастровый Номер Земельного Участка 50:16:0501021	
Сведения о том, является ли объект в области территории участка, расположенной 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 градостроительного назначения:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего освоения, территории развития, или территории особого развития в Российской Федерации, в иной зоне:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исторического поселения, охотничьего заказника:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждена граница зонирования территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МА

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист № 1

Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист № _____ Раздел 1 _____	Выдел участка раздел 1: _____	Выдел участка _____	Выдел участка выделки _____
07.09.2020 № 50/02/010/001/001		50:06/009/021/03	
Кадастровый номер:		50:06/009/021/03	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятом или (или) заключенном договоре, предусмотренном законодательством в соответствии с земельным законодательством в отношении земельного участка государственной власти или органом местного самоуправления устанавливается в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания или иного объекта недвижимого имущества, или иного объекта недвижимого имущества:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образованы на основании решения об отпуске земельного участка и ранее расположенного на нем объекта недвижимости для государственной или муниципальной нужды:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о составе земельного участка с использованием границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельный"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Налоговый код:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТЕМИЛЬНОЕ РАВНИНЬЕ" ИНН 770100499		
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН	
наименование государственного органа	адрес	контакты, факсимиле	

МД

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

Лист № 2

Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист № _____ Раздел 1 _____	Выдел участка раздел 2: _____	Выдел участка _____	Выдел участка выделки _____
07.09.2020 № 50/02/010/001/001		50:06/009/021/03	
Кадастровый номер:		50:06/009/021/03	
1. Правообладатель (правообладатели):	3.1. Ефимов Андрей Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 50:06/009/021/03-009/021/03 от 09.03.2020		
3. Ограничения прав в отношении объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрированы		
5. Заявления в суд об истреблении права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии и отношении зарегистрированных прав:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об отпуске земельного участка для государственной или муниципальной нужды:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участия правообладателя в доле земельного участка:			
9. Правовые акты и сведения о наличии судебных, не рассмотренных, исковых и производя государственной регистрации прав (исполнитель, исполнительный лист, исполнительный лист, исполнительный лист для исполнения объекта недвижимости, сведения о наличии объекта недвижимости):	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимости и оспору законности третьими лицами, правами:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации ограничений, ограничений, ограничений прав на земельный участок на земельный участок государственного назначения:			
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН	
наименование государственного органа	адрес	контакты, факсимиле	

МД

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание участка/объекта земельного участка

Лист 1

Земельный участок			
реквизиты			
Лист № ____ Формат: 1	Всего листов раздела: 2:	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.09.2020 № 99/0218/2020/009			
Кадастровый номер:		50:16:0504023.03	
Имя (имена, слоган) земельного участка			
Матрица с данными отсутствует		Условия обременения:	
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание участка/объекта земельного участка

Лист 1.1

Земельный участок							
реквизиты							
Лист № ____ Формат: 1.1		Всего листов раздела: 1.1:		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____	
07.09.2020 № 99/0218/2020/009							
Кадастровый номер:				50:16:0504023.03			
Описание записей/обременений границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п листа		Земельный участок	Формат/тип документа, м	Описание записей на местности	Кадастровый номер земельного участка	Ссылки на адреса правообладателей земельных участков
	инициалы/фамилия						
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор:				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись			
				инициалы, фамилия			

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист 1/2

Земельный участок				
реквизиты				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
21	21	21	21	21
07.09.2020 № 99/2020/04447309				
Кадастровый номер:			50:16:0501023.03	
Сведения о параметрах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей по участку	Средняя квадратическая погрешность определения координат параметров точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477046.52	223427.52	данные отсутствуют	0.1
2	477078.69	223449.66	данные отсутствуют	0.1
3	477057.07	223452.43	данные отсутствуют	0.1
4	477046.69	223427.98	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			подпись, фамилия	

МДЛ

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

Лист 1

Земельный участок				
реквизиты				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
1	1	1	1	1
07.09.2020 № 99/2020/04447309				
Кадастровый номер:			50:16:0501023.03	
План (чертеж, кадастровый план) земельного участка:			Учетный номер плана: 50:16:0501023.03/01	
Масштаб (1) данные отсутствуют			Условные обозначения:	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			подпись, фамилия	

МДЛ

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Связанная с частью земельного участка

Лист 4.1

Земельный участок		
Информация об объекте недвижимости		
Лист № ____ Формат А4	Всего листов раздела А4: ____	Всего разделов: ____
07.09.2020 № 99/2020/044467349		
Единственный номер:		50:26:0501023:03
Участки по участку	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или аррестовании права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	0	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 38 и Земельного кодекса Российской Федерации, 30.08.2.304, Постановление "О порядке установления порядка на объектах незавершенного строительства и объектов незавершенного строительства, расположенных в границах земельных участков" № 108 от 24.02.2009
Государственный регистратор:		ИПСК: ИГРН
полное наименование организации		наименование, фамилия

МДЛ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Связанная с частью земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
Информация об объекте недвижимости				
Лист № ____ Формат А4		Всего листов раздела А4: ____		Всего разделов: ____
07.09.2020 № 99/2020/044467349				
Единственный номер:				50:26:0501023:03
Ссылка на зарегистрированную точку (границы части (частей) земельного участка)				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-92, зона 2				
Зона: N				
Номер точки	Координаты, м		Описание определения точности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированной границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	1		
2	477876.81	2213477.06	данные спутников	0.1
3	477877.07	2213452.11	данные спутников	0.1
4	477887.07	2213452.12	данные спутников	данные спутников
4	477876.81	2213477.04	данные спутников	данные спутников
Государственный регистратор:			ИПСК: ИГРН	
полное наименование организации			наименование, фамилия	

МДЛ

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

ФГИС/ЕГРН
Единый государственный реестр недвижимости

Лист № 1

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

На основании запроса от 01.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист № _____ Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
01.09.2020 № 99/2020/045767310			
Кадастровый номер:		50:16:0501021	
Номер кадастровой выписки:		50:16:0501021	
Дата выдачи кадастровой выписки:		24.09.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:		711 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		2076401,46	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:16:0501021/04	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав кадастрового или кадастрового кадастра:			
Государственный регистратор		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МА

Лист № 1

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

На основании запроса от 01.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист № _____ Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
01.09.2020 № 99/2020/045767310			
Кадастровый номер:		50:16:0501021/04	
Кадастровая выписка:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Сведения о кадастровом номере:		Кадастровый Номер Земельного Участка 50:16:0501021/04	
Сведения о том, является ли объект в области территории участка, расположенной 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 градостроительного назначения:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой функциональной зоны, территории природоохранного назначения, территории рекреации, территории размещения в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исторической заповедия, заказника, охотничьего:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:		данные отсутствуют	
Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждена граница муниципальной территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МА

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист № 1

Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист № _____ Раздел 1	Выдел участка раздел 1: _____	Выдел участка _____	Выдел участка выделки _____
01.01.2021 № 50/01/014/201/010		50:06:0080201:04	
Кадастровый номер:		50:06:0080201:04	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о приняты ли и (или) заключены договоры, предусмотренные законодательством в соответствии с земельным законодательством в отношении земельных участков государственной власти или органов местного самоуправления нахождение в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания для размещения объектов государственной или муниципальной собственности:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отводе земельного участка и/или расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд Российской Федерации:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора с участием данного земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельный"		
Общие сведения:	Сведения необходимы для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНИК РАВНИН" ИНН 7701904496		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	инициалы, фамилия:

М.П.

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

Лист № 2

Земельный участок		Информация о кадастровом номере	
Лист № _____ Раздел 2	Выдел участка раздел 2: _____	Выдел участка _____	Выдел участка выделки _____
01.01.2021 № 50/01/014/201/010		50:06:0080201:04	
Кадастровый номер:		50:06:0080201:04	
1. Правообладатели (правообладатели):	3.1. Ефимов Андрей Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 50:06:0080201:04-МФМ/02/2018 от 09.03.2018		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрированы		
5. Заявления в суд об истребовании права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии и наличии зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об отводе земельного участка для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участия правообладателя в доле земельного участка:			
9. Правовые акты и сведения о наличии судебных, не рассмотренных, исковых и решений государственной регистрационной службы, арбитражных судов, арбитражные акты об отмене или признании недействительными сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, дарения, права безвозмездного и окуп земельное имущество иным, правам:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, залога, ареста, ограничения права на земельный участок на земельном участке:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	инициалы, фамилия:

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание участка/объекта недвижимости участка

Лист 1

Земельный участок			
реквизиты			
Лист № __, Фolia № __	Всего листов раздела __	Всего разделов __	Всего листов выписки __
01.09.2020 № 99/2020/04876/210			
Кадастровый номер:		50:16:0504031.04	
Имя (имена, слоган) земельного участка			
Матрица с данными отсутствует		Условия обременения	
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание участка/объекта недвижимости участка

Лист 1.1

Земельный участок							
реквизиты							
Лист № __, Фolia № __		Всего листов раздела __		Всего разделов __		Всего листов выписки __	
01.09.2020 № 99/2020/04876/210							
Кадастровый номер:				50:16:0504031.04			
Описание записей/обременений границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п листа	Дорожная часть	Земельный участок	Формы и площадь	Описание записей на местности	Кадастровый номер земельного участка	Ссылки на адреса правообладателей земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор:				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.			

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание участка/участков земельного участка

Лист 1/2

Видовый участок				
информация				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
01.09.2020	№ 99/0018/04607310	32 с.		
Кадастровый номер:		50:16:050403:04		
Сведения о параметрах типа границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей по участку	Средняя квадратическая погрешность определения координат параметрами типа границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	47764.86	223421.98	данные отсутствуют	0.1
2	47767.07	223402.13	данные отсутствуют	0.1
3	477618.06	223342.66	данные отсутствуют	0.1
4	47764.72	2233419.44	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС: ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС: ЕГРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

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

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на регистрацию 03.09.2020 г., сообщается, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Видовый участок	
информация	
Лист №	Листов
03.09.2020	№ 99/0018/046077708
Кадастровый номер:	
50:16:050403:117	
Номер кадастрового квартала:	50:16:050403
Дата окончания кадастрового квартала:	24.09.2018
Раньше присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский
Площадь:	700 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1843375
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которые обращено право собственности:	50:16:050403:117
Кадастровые номера объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о владельцах объекта недвижимости в составе предприятия как юридического лица/лица	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
ФГИС: ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Результат

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

Земельный участок			
идентификация			
Лист № _____ Раздел № _____	Выдел участка участка № _____	Выдел участка _____	Выдел участка выдел № _____
03.09.2020 № 99/2020/040177798			
Кадастровый номер:		50:08/008/021/117	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами		
Сведения о кадастровых инженерах:	Бударина Ольга Евгеньевна №77-ЕД-09		
Сведения о том, являются ли объекты к объектам природной среды, расположенным в границах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории в границах земли с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории городского социально-значимого развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, в границах земли:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов заповедия, заказника, памятника:	данные отсутствуют		
Сведения о результате проведения государственной жилищной инспекции:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждено проект Местного территориального плана:	данные отсутствуют		
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:	инженер	инициал, фамилия	
М.П.			

Результат

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

Земельный участок			
идентификация			
Лист № _____ Раздел № _____	Выдел участка участка № _____	Выдел участка _____	Выдел участка выдел № _____
03.09.2020 № 99/2020/040177798			
Кадастровый номер:		50:08/008/021/117	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии или (или) заключении договора, предусмотренного проектом, в соответствии с земельным участком, расположенным на территории государственной или муниципальной территории, для строительства объектов, для размещения объектов недвижимого имущества:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образованы на основании решения об отчуждении земельного участка в пользу государственной или муниципальной власти:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о установлении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельный"		
Общие данные:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус "Актуальное назначение использования". Право (установлено право, образовано объекте недвижимости) через территорию на земельный объект недвижимости с видом разрешенного использования "Для размещения жилой застройки". Сведения о наличии для выполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения о наличии для выполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения о наличии для выполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Полученная выписка:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНЫЕ РАВНИНЫ" ИНН 770100099		
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:	инженер	инициал, фамилия	
М.П.			

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист № 2

Земельный участок			
реквизиты земельного участка			
Лист № __, Фolia № __	Виды земель участка: __	Виды разрешений: __	Виды льгот выкупов: __
03.09.2020 № 99/2020/046/21798			
Кадастровый номер:	50:06:0504021:117		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Ефим Андрей Иванович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 06:10:0504021:117-50/04/2019-1 от 08.10.2019		
3. Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрированы		
5. Заключения в судебном порядке о праве требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о заключении и исполнении арбитражного соглашения:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости или государственной или муниципальной земли:	данные отсутствуют		
8. Сведения о соответствии государственной регистрации безземельного участка правообладателя или его законного представителя:			
9. Права требования и сведения о наличии государственной, муниципальной, земельной и аренды государственной регистрации права (аренды, прекращения аренды, прекращения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в государственном кадастре недвижимости:	данные отсутствуют		
11. Сведения о соответствии государственной регистрации аренды, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование организации		подпись	
		подпись, фамилия	

МДЛ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Общие сведения об объекте недвижимости

Лист № 3

Земельный участок			
реквизиты земельного участка			
Лист № __, Фolia № __	Виды земель участка: __	Виды разрешений: __	Виды льгот выкупов: __
03.09.2020 № 99/2020/046/21798			
Кадастровый номер:	50:06:0504021:117		
Наименование (наименование) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условно обозначены:	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование организации		подпись	
		подпись, фамилия	

МДЛ

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание участка/объекта недвижимости

Лист 1.1

Земельный участок							
реквизиты							
Лист №		Листов 2.1		Всего листов раздела 2.1		Всего листов выписки	
01.00.0030 № 99/2021/046/21798							
Кадастровый номер:				50:06:050030:147			
Описание застроенной части земельного участка							
№ п/п	№ п/п кадастровых объектов		Дорожный участок	Горизонтальное проложение, м	Описание застройки на местности	Кадастровый номер объектов участка	Ссылки на адреса провозимых объектов земельных участков
	1	2					
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестр недвижимости		ИНФС ИГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание участка/объекта недвижимости

Лист 1.2

Земельный участок					
реквизиты					
Лист №		Листов 3.2		Всего листов выписки	
01.00.0030 № 99/2021/046/21798					
Кадастровый номер: 50:06:050030:147					
Ссылки на характерные точки границ земельного участка					
Система координат: МСК-90, зона 2					
№ п/п	Координаты		Описание застройки на местности	Ссылки на характерные точки границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	6
1	478213.63	2231816.99	данные отсутствуют		0.1
2	478205.99	2231846.74	данные отсутствуют		0.1
3	478184.17	2231821.2	данные отсутствуют		0.1
4	478181.82	2231808.65	данные отсутствуют		0.1

Государственный реестр недвижимости		ИНФС ИГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

ФГИС/ЕГРН
Федеральное государственное информационное агентство «Росреестр»

Лист № 1

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

На основании запроса от 01.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
03.09.2020 № 99/2020/046176405			
Кадастровый номер:		50:16:0501021	
Номер кадастровой выписки:		50:16:0501021	
Дата выдачи кадастровой выписки:		24.09.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:		700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1862562	
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:16:0501021/07	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:			
Государственный реестратор		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициал, фамилия	

МА

Лист № 1

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

На основании запроса от 01.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2020 г., сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:

Земельный участок:			
<small>информация о кадастре</small>			
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
03.09.2020 № 99/2020/046176405			
Кадастровый номер:		50:16:0501021/07	
Кадастровый номер:		50:16:0501021/07	
Вид разрешенного использования:		Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Сведения о кадастровом номере:		Кадастровый номер: 50:16:0501021/07	
Сведения о том, является ли объект в объекте недвижимости, расположенный в границах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта градостроительного назначения:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего освоения, территории развития, территории развития в Российской Федерации, аграрной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исторического поселения, заповедника, охотничьего угодья:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:		данные отсутствуют	
Сведения о расположенных земельных участках в границах территории, в отношении которой утверждена проектная документация территории:		данные отсутствуют	
Государственный реестратор		ФГИС/ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициал, фамилия	

МА

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

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

Лист № 1

Земельный участок			
реквизиты недвижимости			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
03.09.2020	№ 04/02/010/2020/0001		
Кадастровый номер:		50:06:0090301:118	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта (или) заключения договора, удостоверяющего принадлежность в соответствии с земельным законодательством владения земельным участком государственной власти или органом местного самоуправления на основании государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания или иного объекта недвижимого имущества, или иного объекта коммерческого назначения:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образованы на основании решения об отпуске земельного участка в аренду 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 с участием данного земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельный"	
Особые условия:		Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Индивидуальное жилищное строительство». Приобретение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения об ипотеке для земельного участка 4 отсутствуют. Сведения об ипотеке для земельного участка 4.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАВНИЕ" ИНН 770198499	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		информ	имя, фамилия

М.П.

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

Лист № 2

Земельный участок			
реквизиты недвижимости			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
03.09.2020	№ 04/02/010/2020/0001		
Кадастровый номер:		50:06:0090301:118	
1. Правообладатели (правообладатели):		3.1. Ефимов Андрей Николаевич	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.2. Собственность, № 50:06:0090301:118-009/001/2019 от 09.10.2019	
3. Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрированы	
4. Договоры участия в долевой собственности:		не зарегистрированы	
5. Заявления в суд о признании права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о включении в перечень зарегистрированных прав:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об отпуске земельного участка для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участия правообладателя в праве собственности:			
9. Правовые акты и сведения о наличии судебных, но не рассмотренных, исковых и производим государственной регистрацией, гражданских, арбитражных, административных, трудовых прав для образования объекта недвижимости, сведения о наличии объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, дарения, права без возмездного и окупания объектов третьими лицами, права:		данные отсутствуют	
11. Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, залога, ареста, ограничения права на земельный участок на земельном участке:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		информ	имя, фамилия

М.П.

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание участка/объекта недвижимости

Лист 1

Земельный участок			
реквизиты			
Лист № __, Фolia № __	Всего листов раздела __	Всего разделов __	Всего листов выписки __
01.09.2020 № 99/0018/2020/0001			
Кадастровый номер:		50:08:0500023:118	
Имя (имена, слоган) земельного участка			
Матрица с данными отсутствует		Условий обременения	
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание участка/объекта недвижимости

Лист 1.1

Земельный участок							
реквизиты							
Лист № __, Фolia № __		Всего листов раздела __		Всего разделов __		Всего листов выписки __	
01.09.2020 № 99/0018/2020/0001							
Кадастровый номер:				50:08:0500023:118			
Описание земельных участков, границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п листа	Земельный участок		Формы и площадь земельный, м	Описание изъятия на местности	Кадастровый номер земельного участка	Сведения об адресах правообладателей земельных участков
		инициалы/фамилия					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор:				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
М.П.							

Отчёт № 271/21 от 09.03.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание участка/квоты земельного участка

Лист № 12

Владельцы участка				
(информация)				
Лист № _____	Решение № 22	Всего квоты участка 22 с _____	Всего участков _____	Всего листов выписки _____
01.09.2020 . № 99/2020/ЗемЗ/ИИИ				
Кадастровый номер:		50:08:0504023:138		
Сводный план границ, точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записки на участке	Средняя квадратическая погрешность определения координат пунктов, точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478185.82	223160.09	данные отсутствуют	0.1
2	478184.17	223153.2	данные отсутствуют	0.1
3	478162.56	223129.66	данные отсутствуют	0.1
4	478176.91	223149.52	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС: ЕГРН
полное наименование организации		наименование		инициалы, фамилия

М.П.