



ОТЧЕТ № 273/21

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

ДАТА ОЦЕНКИ: 08.09.2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 08.09.2021 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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	7
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	36
9.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	36
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	42
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	44
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	46
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	51
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	55

11.2.	Доходный подход	56
11.3.	Затратный подход	58
11.4.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода	59
12.	Согласование результатов оценки	69
13.	Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	70
14.	Заявление о соответствии	71
	Приложение 1. Перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки	72
	1. Правовая информация	72
	2. Методическая информация	72
	3. Рыночная информация	72
	Приложение 2. Копии документов, подтверждающих правомочность оценки	73
	Приложение 3. Объекты-аналоги, использованные в расчетах	79
	Приложение 4. Копии документов об объекте оценки	82

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 44/21 от 08.09.2021 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 собственности 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	562 443	Не применялся
2	50:16:0501021:50	Не применялся	562 443	Не применялся
3	50:16:0501021:55	Не применялся	562 443	Не применялся
4	50:16:0501021:56	Не применялся	562 443	Не применялся
5	50:16:0501021:57	Не применялся	562 443	Не применялся
6	50:16:0501021:58	Не применялся	562 443	Не применялся
7	50:16:0501021:59	Не применялся	562 443	Не применялся
8	50:16:0501021:60	Не применялся	562 443	Не применялся
9	50:16:0501021:61	Не применялся	562 443	Не применялся
10	50:16:0501021:62	Не применялся	562 443	Не применялся
11	50:16:0501021:63	Не применялся	562 443	Не применялся
12	50:16:0501021:64	Не применялся	642 792	Не применялся
13	50:16:0501021:117	Не применялся	562 443	Не применялся
14	50:16:0501021:118	Не применялся	562 443	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7 954 000 (Семь миллионов девятьсот пятьдесят четыре тысячи) 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	562 400
2	50:16:0501021:50	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400

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
3	50:16:0501021:55	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
4	50:16:0501021:56	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
5	50:16:0501021:57	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
6	50:16:0501021:58	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
7	50:16:0501021:59	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
8	50:16:0501021:60	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
9	50:16:0501021:61	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
10	50:16:0501021:62	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
11	50:16:0501021:63	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
12	50:16:0501021:64	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	757	642 800
13	50:16:0501021:117	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
14	50:16:0501021:118	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400

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



Давыдов А. В.

С уважением,

Генеральный директор ООО «КГФУ»




Берг Е. В.

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 44/21 от 08.09.2021 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	08.09.2021 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводится
Срок проведения работ	08.09.2021 г. – 08.09.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 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. 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» № 022161-1 от 18.06.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 18.06.2024 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	13
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	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: 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; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ) 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.
Кадастровая стоимость	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

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

Недвижимое имущество, недвижимость	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. 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.
Право собственности	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. 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.
Право аренды	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.

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 неиспользования 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 модели 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

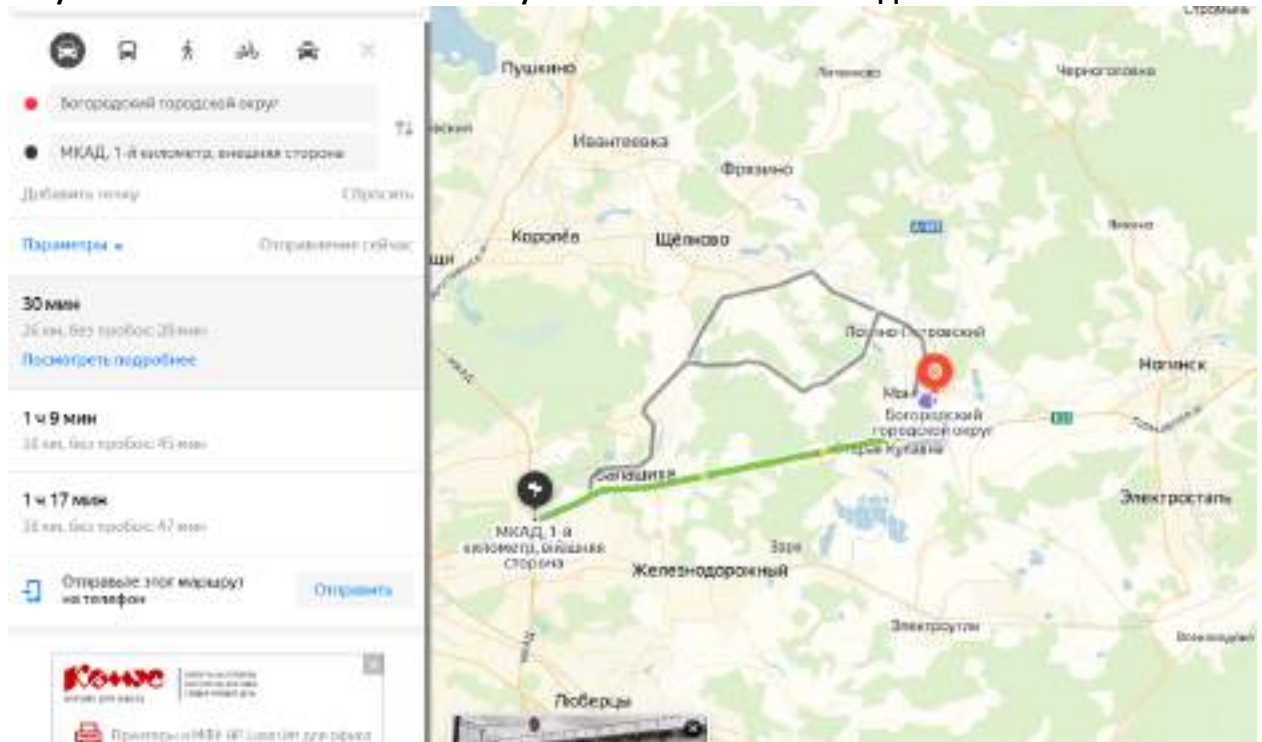
Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Адрес объекта	Московская область, Ногинский район	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Вид права	Право собственности	
Субъект права:	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая 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.	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	Данные визуального осмотра
Ближайшие шоссе	Горьковское	Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/)
Удаление от МКАД	26 км.	
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	Данные визуального осмотра
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: 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.

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

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются³:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения, свободные рыночные условия,
2. 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),
3. 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 стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, 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.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

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

3 1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/f9w652x0/osn-12-2020.pdf>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/fU7e3uMD/osn-01-2021.pdf>, 2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/, 3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны 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 разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учетом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из 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 экономической выгоде, 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, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно 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 предназначенными для экономической безопасности и стабильности 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 сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого 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 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило

стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и 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 международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей.

Укрепление российских государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше средних темпов. Масштабное строительство инфраструктуры, жилой и нежилой недвижимости, глобальные проекты развития транспортной системы: морского пути, трубопроводов, мостов сети дорог продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Успехи России воспринимается США (мировым военным и политическим лидером) как стремление подорвать их политическое господство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие подчиненные страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Последним характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строительства газопровода «Северный поток-2», планировавшегося к вводу ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные расходы.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой 2020-2021 гг., распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появились новые опасные штаммы коронавируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики. Российскую вакцину также закупили 42 страны.

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 до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

Основные экономические показатели России 2020 года

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

зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика

№		Январь-декабрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106606,6	-3,1
2.	Инвестиции в основной капитал (январь-сентябрь)	20118,4	-1,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5

		Янв 21/20	Январь-декабрь 2020г.	
		% м/м	млрд.руб	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-2,5		-1,7
5.	Продукция сельского хозяйства	+0,7	6110,8	+1,5
6.	Строительство (объём СМР в действующих ценах)	+0,1	9497,8	+0,1
7.	Объём заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) в феврале, млрд рублей / обеспеченность заказами, мес.	+21,0/4,2		
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		137,2	-1,9
9.	- жилых пом.	+15,1	106,4	+32,5
10.	- нежилых помещений, в том числе:		30,8	-5,5
11.	- торговых		6,9	-24,2
12.	- офисных		1,8	+5,8
13.	- промышленных		4,9	0
14.	- сельскохозяйственных		6,9	+15,0
15.	Пассажирооборот, млрд пасс-км	-44,0		
16.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-2,0	5396,5	-4,9
17.	в том числе, железнодорожного транспорта	+1,1	2544,9	-2,2
18.	трубопроводного	-5,2	2470,2	-8,0
19.	автомобильного	+5,3	271,5	-1,4
20.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-0,1	33555,0	-4,1
21.	Объём платных услуг населению, млрд рублей	-9,4	8747,0	-17,3
22.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-11,9	1350,3	-20,7
23.	Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2020, млрд.долл.США)	-5,6	571,5	-15,3
24.	в том числе: экспорт товаров	-16,9 дек	331,7	-21,0
25.	импорт товаров	-2,9 дек	239,8	-5,8
26.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2020, руб.:			
27.	номинальная		51083	+6,0
28.	реальная (учитывает инфляцию)			+2,5
29.	Ключевая ставка с 27.07.2020г., %		4,25%	
30.	Инфляция на конец февраля 2021 года (г/г)			+5,7

(в текущих ценах)

31.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-декабрь 2020г., трлн. руб.	12,7	-22,1
32.	Доля убыточных организаций (январь-декабрь 2020)	29,4 %	
33.	Просроченная кредиторская задолженность на 01.12.2020 г., трлн руб.	4,0 (6,2% от общей кред. задолж)	+2,9
34.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.02.2021 г., трлн. руб.	44,8	+14,9
35.	Кредиты физическим лицам на 01.02.2021 г., трлн. руб.	19,9	+13,1
36.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	9,1	+20,3
37.	- средневзвешенная ставка	7,4%	-16,3
38.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	0,078 (0,9%)	+8,8
39.	Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-декабрь 2020г., трлн.руб.		
	- доходы	37,9	-4,1
40.	- расходы	42,2	+12,8
41.	Золотовалютные резервы на 25.12.2020	589,6	+3,4

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два кризисных периода 2009, 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и [цифровой валюты](#). С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, 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 (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведет массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило **-3,1%**, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия **-6,0%**, Франция **-9,8%**, Италия **-10,6%**, Великобритания **-9,8%**, США **-4,3%**, Канада **-7,1%**, Япония **-5,3%**. Это достигнуто благодаря

оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.

3. 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 постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на 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.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики.

Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возврат.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

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

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

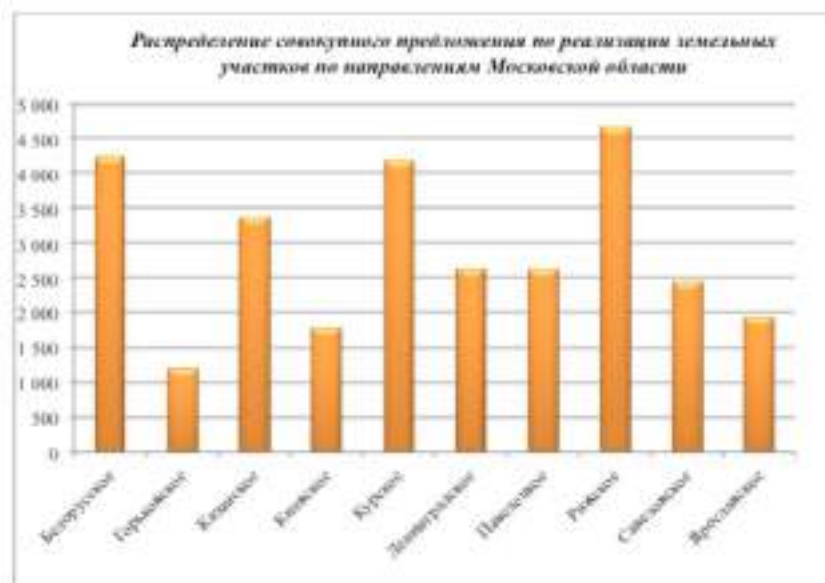
Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 9-1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее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

Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков 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. С/З			Средняя стоимость, руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость, руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	581 284	116 464	68 128	1 201 843	681 544	144 090	1 493 881	643 302	118 834
2	Горьковское	523 795	114 523	73 817	894 161	383 324	81 842	898 761	249 203	109 851
3	Житское	489 554	139 084	48 125	495 487	118 840	23 816	505 896	143 618	108 898
4	Киевское	619 083	127 237	67 211	781 132	314 813	114 882	918 263	315 825	183 392
5	Курское	488 186	477 880	64 243	894 826	168 539	22 474	718 877	238 852	83 483
6	Ленинградское	678 183	137 117	36 723	828 111	348 817	73 393	862 389	318 842	104 848
7	Шарьяское	385 447	147 289	64 374	339 891	118 879	47 816	413 786	168 814	67 584
8	Рижское	712 843	423 888	98 862	1 352 333	441 648	82 888	816 316	328 134	67 123
9	Самойловское	443 281	148 427	44 382	806 248	268 772	68 761	308 896	163 148	88 303
10	Истринское	444 612	189 384	68 873	907 429	197 838	75 934	842 289	198 836	36 546

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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Проч. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Битумное	млн	118 750	21 853	1 580	258 333	79 800	34 285	13 580	1 647	32 287
		млн	4 085 000	800 000	118 800	7 189 277	3 906 000	2 611 378	4 393 000	2 389 800	290 000
2	Гравийное	млн	188 800	3 878	3 080	300 000	47 417	22 222	27 579	52 632	55 653
		млн	2 188 000	400 000	308 800	1 689 900	812 111	279 000	2 906 977	823 855	221 000
3	Каменистые	млн	82 908	2 208	1 787	79 187	18 800	5 504	131 378	10 891	28 495
		млн	882 353	550 000	158 302	1 431 718	558 922	192 231	2 180 000	248 800	350 000
4	Кирпичные	млн	233 333	2 606	3 333	327 273	100 000	15 750	330 000	43 308	140 000
		млн	1 686 857	856 184	233 333	2 486 762	1 000 000	781 333	1 794 812	788 800	288 888
5	Курганное	млн	173 333	18 488	8 272	383 333	7 917	7 008	12 880	18 784	2 400
		млн	1 227 271	750 000	188 800	2 689 100	758 000	77 191	1 831 852	708 333	184 908
6	Лепестчатое	млн	121 840	12 414	1 875	16 000	25 800	12 800	25 463	11 000	4 887
		млн	1 388 871	642 714	167 147	4 699 900	582 333	313 043	1 300 000	1 088 800	337 143
7	Панельное	млн	76 333	4 000	4 451	108 768	9 508	8 798	118 000	21 127	8 100
		млн	875 800	530 000	438 800	880 000	750 000	138 000	1 367 321	1 188 333	290 000
8	Россыпные	млн	162 900	21 853	2 682	377 778	5 098	7 008	160 213	30 803	17 678
		млн	2 217 300	2 250 000	238 800	17 856 920	3 871 668	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Самостоятельные	млн	121 429	1 538	1 189	268 288	28 333	28 800	288 000	81 798	25 926
		млн	973 831	1 828 271	198 800	2 335 333	1 404 000	221 222	1 449 278	684 981	290 000
10	Участки	млн	37 508	6 667	1 925	46 000	13 800	2 408	82 357	82 500	28 680
		млн	1 038 331	1 590 000	1 068 800	2 434 348	828 714	418 687	2 983 688	988 200	98 880

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 пятёрке – 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 пятёрку» 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	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/	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/	Московская область, Богородский городской округ	21	Собственность	7,5	По границе	1900000	253333
3	https://www.cian.ru/sale/suburban/207150686/	Московская область, Щелково городской округ, Монино пгт	30	Собственность	8,3	По границе	1150000	138554
4	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/200055005/	Московская область, Богородский городской округ, Балобаново село, ул. Советская	30	Собственность	20	электричество	2600000	130000
5	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/218502195/	Московская область, Богородский городской округ, Балобаново село, ул. Гражданская	31	Собственность	21	По границе	2900000	138095
6	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/159031924/	Московская область, Богородский городской округ, Балобаново село, ул. Гражданская	30	Собственность	18	По границе	3700000	205556
7	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/219027204/	Московская область, Богородский городской округ, Обухово рп, ул. Ходорова	27	Собственность	10	скважина	2550000	255000
8	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/213937782/	Московская область, Богородский городской округ, Обухово рп, ул. Московская	28	Собственность	8	По границе	680000	85000
9	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/188772984/	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/	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/	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/	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок	30	Собственность	8,7	По границе	1522500	175000

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

№	Источник информации	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/	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/	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	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	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/	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/	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/	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/	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/	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/	Московская область, Богородский городской округ, Имени Воровского рп, ш. Носовихинское	37	Собственность	6,60	По границе	750 000,00	113 636
23	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/232510481/	Московская область, Богородский городской округ, Ивашево деревня, Троицкий массив	34	Собственность	7,3	По границе	599 000	85 206

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Средний срок на р/з, мес.	По регионам ¹		
					а регион	б регион	в регион
1	Земельный участок массивовых участков для размещения объектов общественного назначения	3	9	5	4	5	6
2	Земельный участок для размещения объектов для размещения объектов для размещения объектов	4	17	6	6	8	10
3	Земельный участок для размещения объектов для размещения объектов для размещения объектов	4	17	6	3	6	10
4	Земельный участок для размещения объектов для размещения объектов для размещения объектов	2	14	10	8	10	10

Пояснения:
 1. Сроки продаж определяются сроком-экспозицией объектов в открытой аукционной форме выбора по каждому из объектов в различных регионах Российской Федерации.
 2. При достаточном уровне ликвидности и объективно конкурентоспособном соотношении срока ликвидности может быть совершена продажа в торговле.
 3. Регион а) - Московская область, регион б) - Московская область, регион в) - Московская область.
 4. Регион а) - объекты в сельской местности и в границах населенных пунктов, регион б) - объекты в границах населенных пунктов, регион в) - объекты в границах населенных пунктов.

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	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 придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

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%	-73%	-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 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

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.

Пешеход к участку		Асф.пл. тротуар	Грунтовая. - 5 % Нет подъезда. - 10%	Всего П.Д. "Фрагмент оценки недвижимости" изд-во: Теллюфера, М., 2011 г. раздел П.5.5.
-------------------	--	-----------------	--------------------------------------	--

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, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.) к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,76

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. Чтоб 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.

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/232510481/	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/225350389/	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/244001836/
Дата предложения	Сентябрь 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
Место нахождения	Московская область, Богородский городской округ, р-н Ногинский	Московская область, Богородский городской округ, Ивашево деревня, Троицкий массив	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	7,03	15,00	6,60
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	599 000,00	1 990 000,00	750 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	85 206	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.		85 206	132 667	113 636
Общая площадь	сот.	до 15	7,03	15,00	6,60
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			85 206	132 667	113 636
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		85 206	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.		85 206	132 667	113 636
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		85 206	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.		85 206	132 667	113 636
Условия рынка					
Время продажи			Август 2021	Август 2021	Август 2021
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			85 206	132 667	113 636
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-9,70%	-9,70%	9,70%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 941	119 798	124 659
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Богородский городской округ, р-н Ногинский	Московская область, Богородский городской округ, Ивашево деревня, Троицкий массив	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.		76 941	119 798	124 659
Направление/шоссе		Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 941	119 798	124 659

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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
Удаленность от МКАД	км	26	34	38	37
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 941	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.		76 941	119 798	124 659
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 941	119 798	124 659
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	до 15	7,03	15,00	6,60
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 941	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.		76 941	119 798	124 659
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 941	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.		57 706	89 849	93 494
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		34,70	34,70	34,70
Весовой коэффициент			0,33333	0,33333	0,33333
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	80 349			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Дата продажи

Ассоциация
СтатРиэлт

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

Географ. Временное рыночное состояние земельных участков: 01.01.2020 г.

«Базисны́е» для рынка сроки продажи земельных участков и массивов

Итого объектов: 14

#	Объекты иной недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение (в кв. м. эквив.)	По региону ¹		
					з регион	д регион	а регион
1	Земельные участки многоквартирных домов (с/п с земельными участками и объектами недвижимости)	5	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для размещения объектов в зонах охраны объектов культурного наследия для размещения объектов недвижимости	4	10	6	6	6	10
3	Земельные участки на территории промышленных, торговых, складских территорий, а также участки земель населенных пунктов, предоставляемые для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	11	6	3	6	10
4	Земельные участки (за исключением земельных участков в границах объектов культурного наследия) для размещения объектов недвижимости, объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	14	10	8	10	16

Примечания:
 1. Сроки продажи недвижимости сориентированы в целом в средней экспозиции при выборе по основной цене объектов в отдельных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в регионах: субъекты и в территориальных районах (исключая сельские (городские/сельские) районы), с ре. уральск. регион, область, г. Москва и в связи с этим; исключением СМЛ.
 2. При достаточном аргументированном обосновании заинтересованный субъект сделки срок ликвидности может быть сокращенно применен в продаже:
 - объекты в границах - для работных земельных участков, расположенных на территории многоэтажных жилых комплексов, в границах объектов размещения транспортных, инженерных и коммунальных объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры;
 - объекты в границах - объекты в границах - для объектов культурного наследия, объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры.

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 сентябре 2021 г, аналоги актуальны в августе 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 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,1%	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 придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

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%	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%

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	7,03	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	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, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.) к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,76

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	80 349	562 443
2	50:16:0501021:50	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	80 349	562 443
3	50:16:0501021:55	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	80 349	562 443
4	50:16:0501021:56	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	80 349	562 443
5	50:16:0501021:57	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	80 349	562 443
6	50:16:0501021:58	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	80 349	562 443
7	50:16:0501021:59	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	80 349	562 443
8	50:16:0501021:60	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	80 349	562 443
9	50:16:0501021:61	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	80 349	562 443

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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	80 349	562 443
11	50:16:0501021:63	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	80 349	562 443
12	50:16:0501021:64	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	757	80 349	642 792
13	50:16:0501021:117	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	80 349	562 443
14	50:16:0501021:118	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	80 349	562 443

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	562 443	Не применялся
2	50:16:0501021:50	Не применялся	562 443	Не применялся
3	50:16:0501021:55	Не применялся	562 443	Не применялся
4	50:16:0501021:56	Не применялся	562 443	Не применялся
5	50:16:0501021:57	Не применялся	562 443	Не применялся
6	50:16:0501021:58	Не применялся	562 443	Не применялся
7	50:16:0501021:59	Не применялся	562 443	Не применялся
8	50:16:0501021:60	Не применялся	562 443	Не применялся
9	50:16:0501021:61	Не применялся	562 443	Не применялся
10	50:16:0501021:62	Не применялся	562 443	Не применялся
11	50:16:0501021:63	Не применялся	562 443	Не применялся
12	50:16:0501021:64	Не применялся	642 792	Не применялся
13	50:16:0501021:117	Не применялся	562 443	Не применялся
14	50:16:0501021:118	Не применялся	562 443	Не применялся

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

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:

7 954 000 (Семь миллионов девятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей, не облагается НДС⁷

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	562 400
2	50:16:0501021:50	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
3	50:16:0501021:55	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
4	50:16:0501021:56	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
5	50:16:0501021:57	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
6	50:16:0501021:58	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
7	50:16:0501021:59	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
8	50:16:0501021:60	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
9	50:16:0501021:61	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
10	50:16:0501021:62	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
11	50:16:0501021:63	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
12	50:16:0501021:64	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	757	642 800
13	50:16:0501021:117	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400
14	50:16:0501021:118	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	562 400

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

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

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.

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

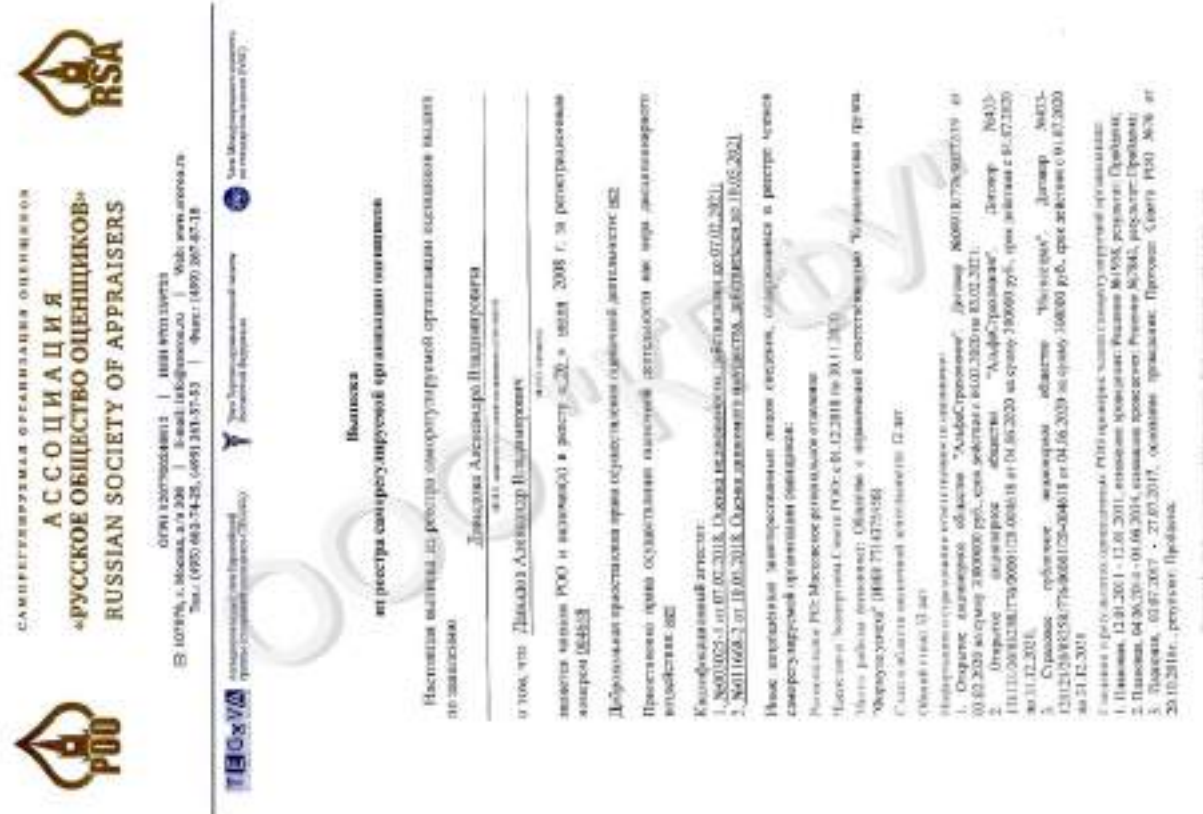
1. «Справочник расчетных корректировок. СРК-2020» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 20120 г.
2. ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г.

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,](http://realty.dmir.ru)
9. www.zemer.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

<p>составляется и предоставляется заказчику в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2017 № 173-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон № 173-ФЗ) и в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.04.2011 № 69-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 69-ФЗ) и в соответствии с требованиями Федерального закона от 07.02.2002 № 23-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 23-ФЗ).</p>	<p>По состоянию на дату проведения оценки земельные участки являются объектами недвижимости, находящимися в собственности физических лиц. Земельные участки расположены в границах территории, отнесенной к зоне застройки индивидуальными жилыми домами, расположенными в Ногинском районе Московской области.</p>
<p>Целью проведения оценки является определение рыночной стоимости земельных участков на дату проведения оценки.</p>	<p>Объекты оценки являются земельными участками, расположенными в границах территории, отнесенной к зоне застройки индивидуальными жилыми домами, расположенными в Ногинском районе Московской области. Земельные участки являются объектами недвижимости, находящимися в собственности физических лиц.</p>
<p>Методом проведения оценки является метод сравнительного анализа.</p>	<p>В ходе проведения оценки были рассмотрены все необходимые документы, подтверждающие право собственности на земельные участки, а также сведения о кадастровой стоимости земельных участков. В ходе проведения оценки были выявлены все необходимые сведения о земельных участках, влияющие на их рыночную стоимость.</p>



Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О КОМПЕТЕНЦИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Получить свидетельство выдан Давыдову
Александр В. Владимировичу
в том, что он(а) с 14 сентября 2018 по 25 сентября 2018
днем(а) срок квалификации в (на) МОУ ВРО, Московская
финансово-промышленная академия
по профессии
«Оценочная деятельность»
в объеме 104 часа

За время обучения срок(а) работы в качестве и/или в качестве декларированной профессии:

Наименование	Кол-во часов	Оценки
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	22	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прожив(а) по адресу (на) М.П.

заняв(а) должность работы по специальности М.П.

г. Москва № 2003



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О КОМПЕТЕНЦИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Получить свидетельство выдан Давыдову
Александр Владимировичу
в том, что он(а) с 16 октября 2018 по 10 ноября 2018
днем(а) срок квалификации в (на) ФБОУ ВРО, Москва
государственная образовательная академия имени С.Б. Кутузова
по профессии «Финансово-экономическая
судебная экспертиза»
в объеме 104 час

За время обучения срок(а) работы в качестве и/или в качестве декларированной профессии:

Наименование	Кол-во часов	Оценки
Основы судебной экспертизы	24	хорошо
Финансово-экономическая судебная экспертиза	76	хорошо
Защита и проверка работ	4	хорошо

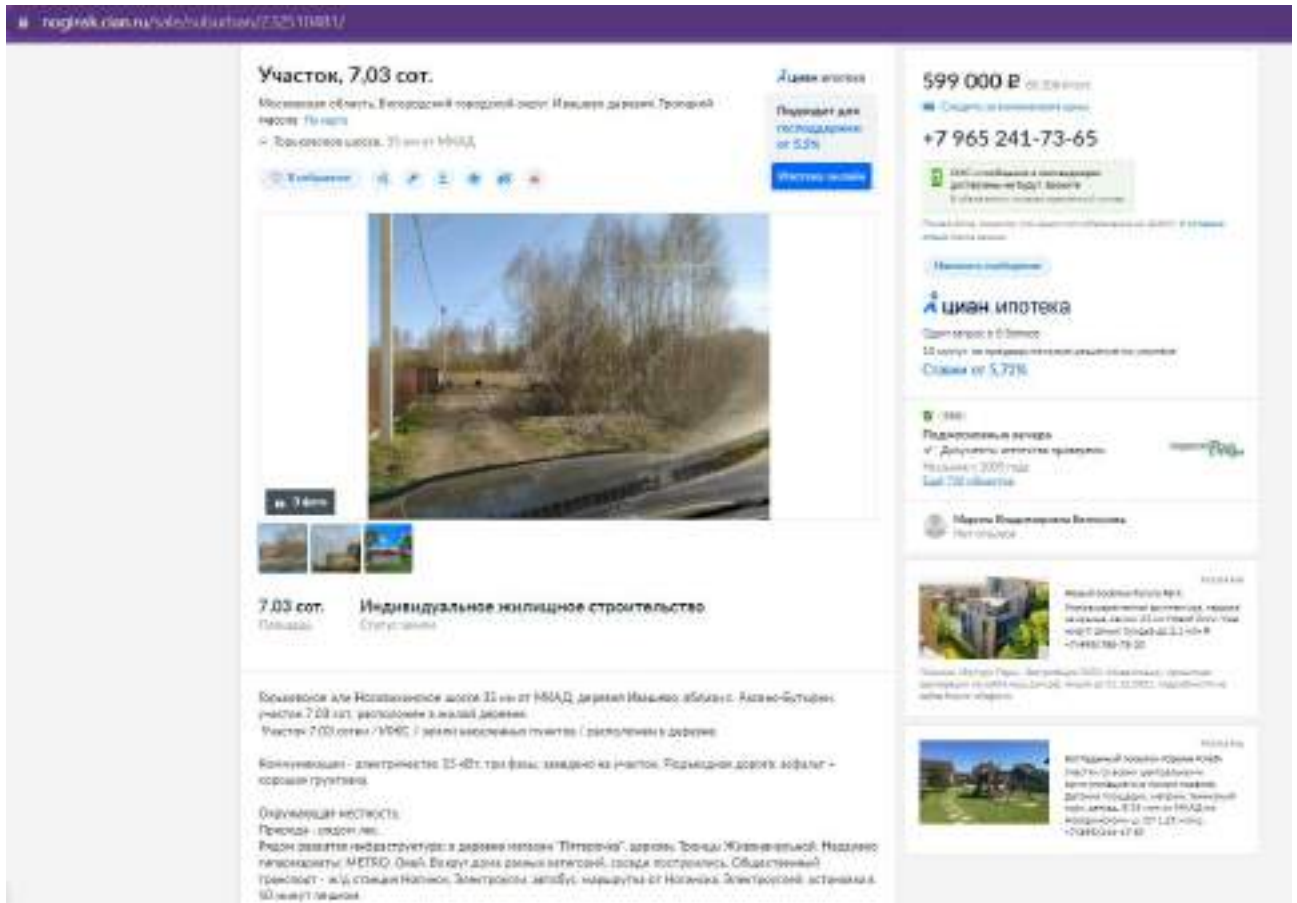
Прожив(а) по адресу (на) Ф.Ф. Финансово-экономическая
судебная экспертиза

заняв(а) должность работы по специальности Финансово-экономическая
судебная экспертиза

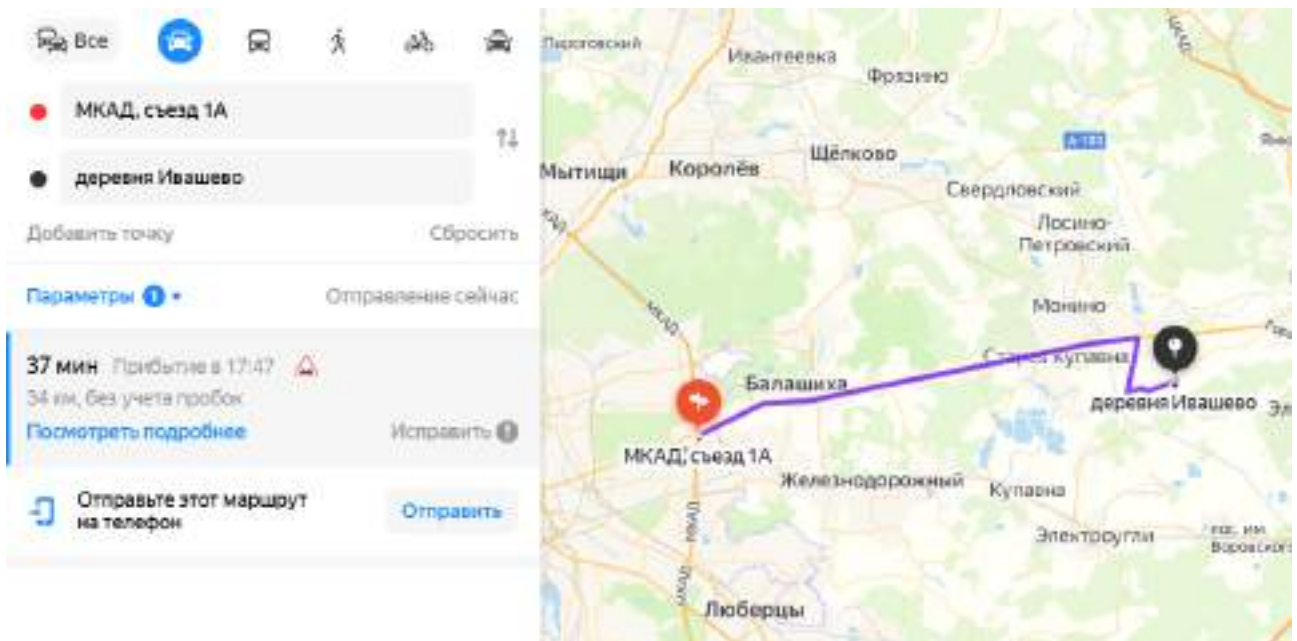
г. Москва № 2018

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналог №1



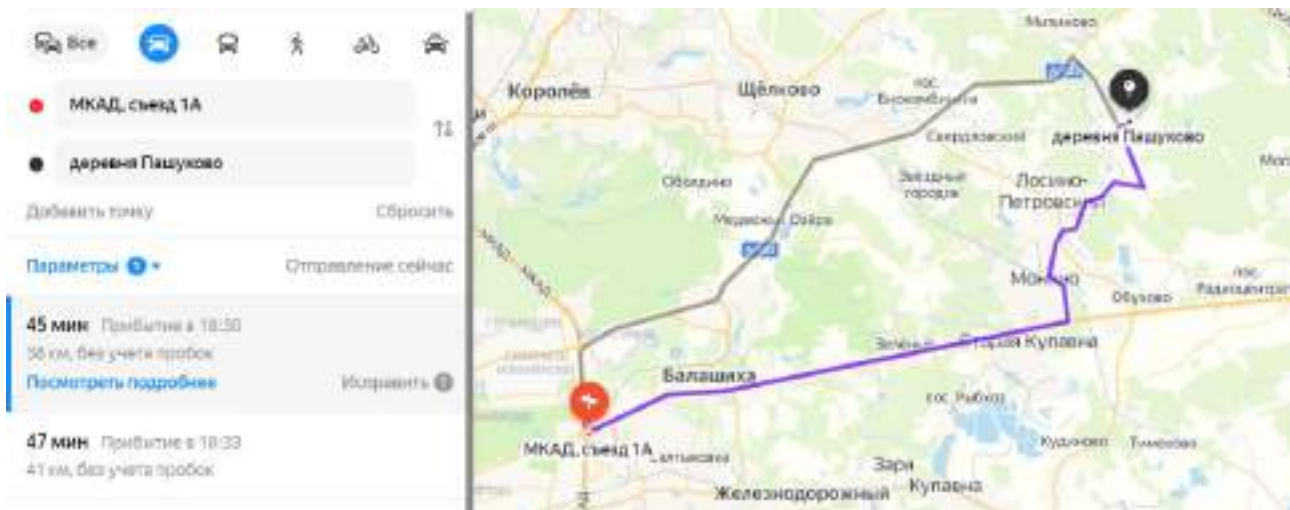
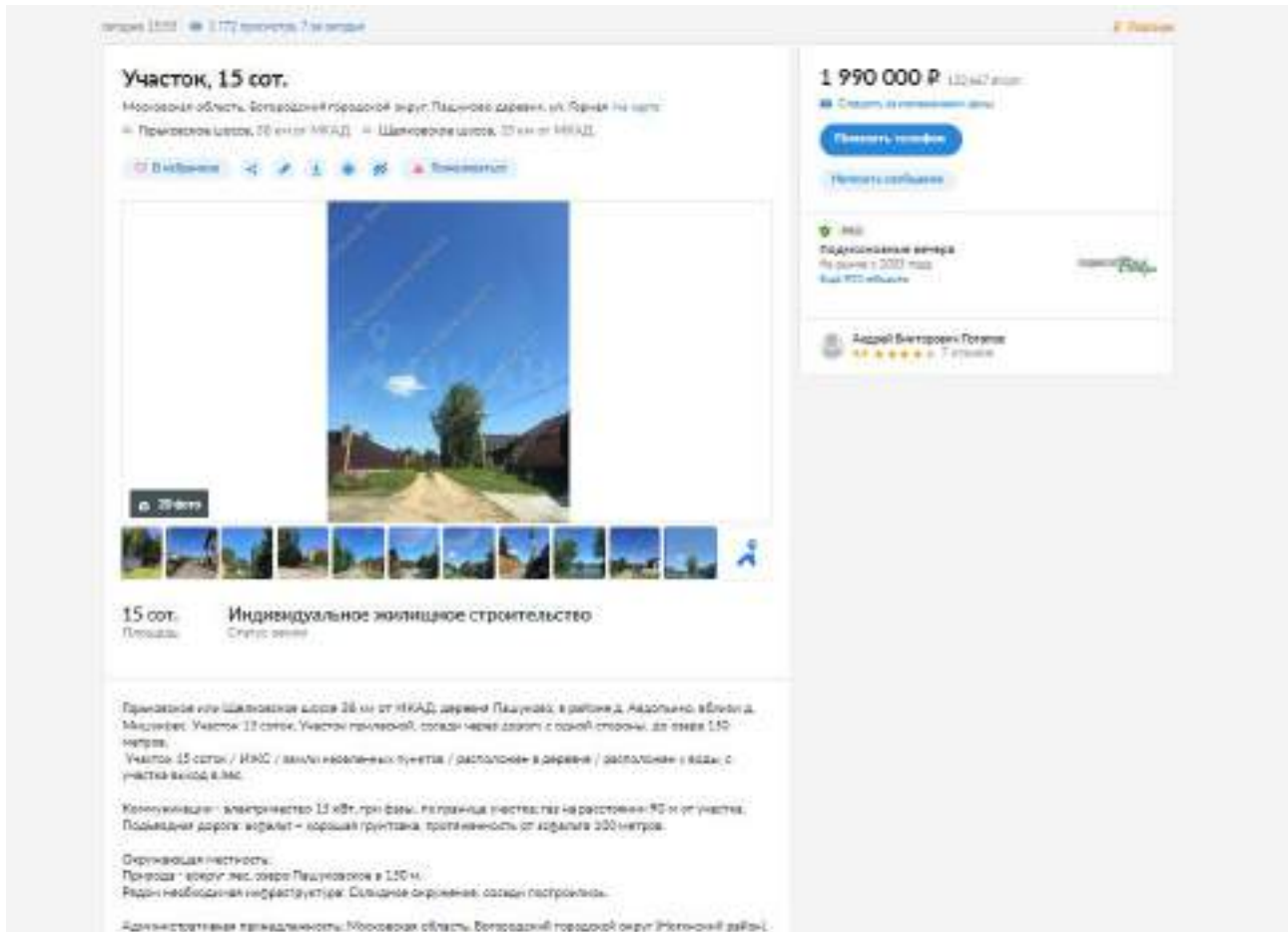
The screenshot shows a real estate listing on a website. The main title is "Участок, 7,03 сот." (Plot, 7.03 sa). The location is described as "Московская область, Восточный городской округ, Ившево д/рзпн, Трофимовское П/о с/п". The plot area is 7.03 sa. The listing includes a photo of the plot, a price of 599,000 EUR, and contact information: "+7 965 241-73-65". There are also details about mortgage options and a description of the plot's location and features.



The screenshot shows a navigation application interface. The starting point is "МКАД, съезд 1А" (MCA, exit 1A) and the destination is "деревня Ившево" (village of Ivashovo). The estimated travel time is 37 minutes, covering a distance of 34 km. The map shows the route passing through Balashikha and Kupavna. The interface includes options to view details, correct the route, and send it to a phone.

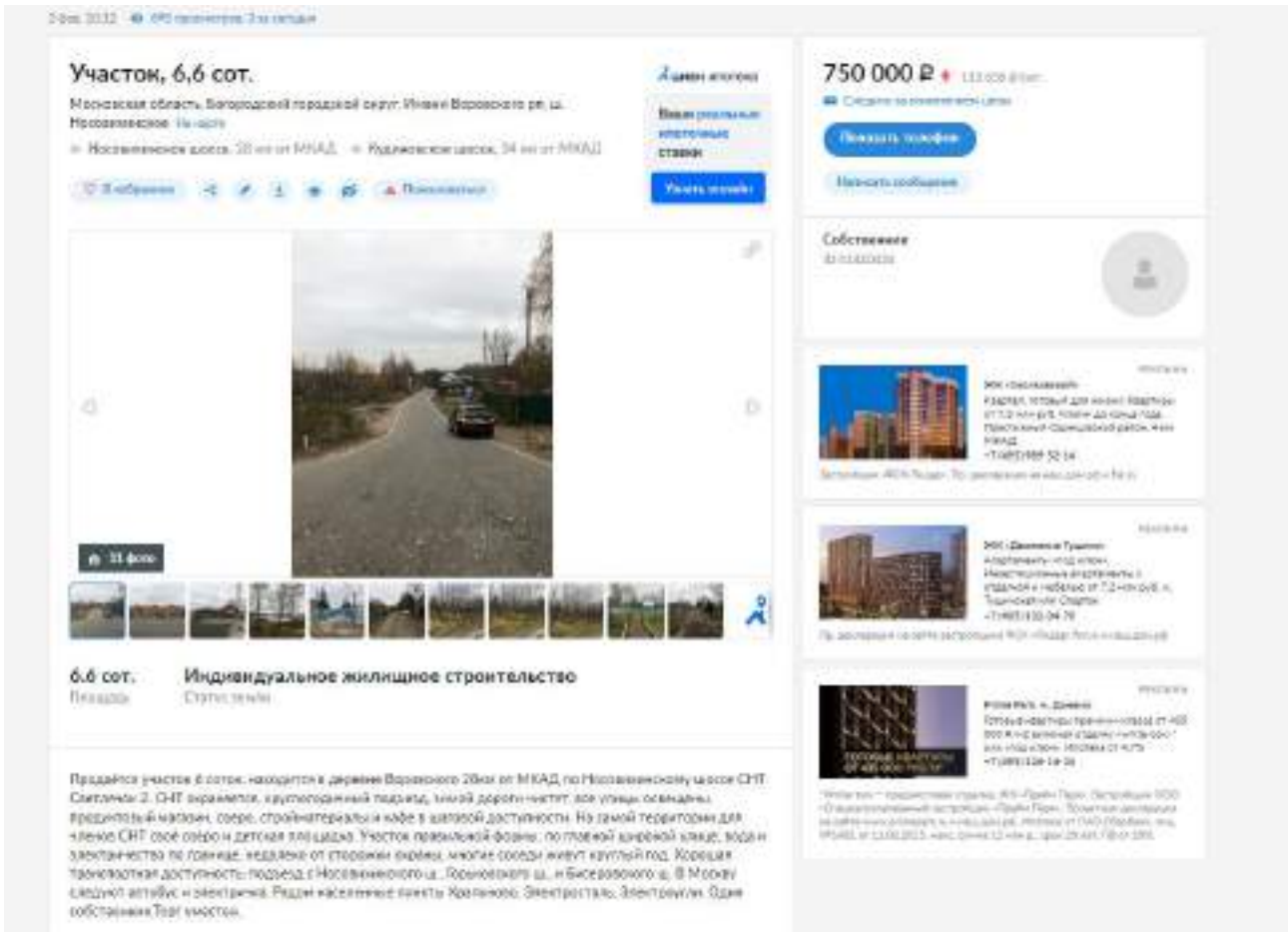
Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Аналог №2



Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Аналог №3

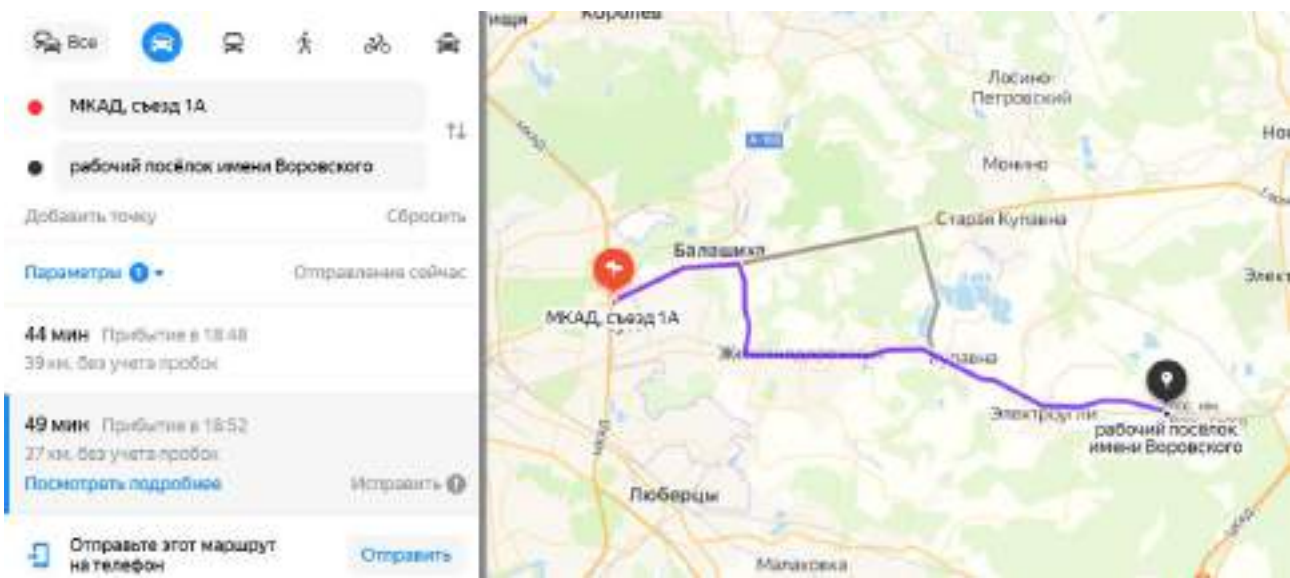



Участок, 6,6 сот.
 Московская область, Вологодской городской округ, Имени Воровского рп, с.д.
 Новоселицкое Наезд
 Новоселицкое шоссе, 20 км от МКАД, Кудряковский шоссе, 34 км от МКАД

750 000 Р + 113,000 ₽ вкл.

6,6 сот. Индивидуальное жилищное строительство
 Пазары Ступинский

Предлагается участок в блоке, находится в деревне Воровского 20км от МКАД по Новоселицкому шоссе СНТ Система 2. СНТ в хорошем, благоустроенном состоянии, земель дороги несут, все улицы освещены, водопровод, газ, электричество, интернет, строительные материалы и кафе в шаговой доступности. На самой территории для членов СНТ свое озеро и детская площадка. Участок правильной формы, полевой дорожкой выделен, вода и электричество по границе, недалеко от стороны выделен, многие соседи живут круглый год. Хорошая транспортная доступность: по шоссе с Новоселицкого с.д., Росинского ш. и Бисеровского ш. В Москве удобный автобус и электричка. Рядом населенные пункты Козляково, Электрогорск, Электроулин. Одно собственник без участка.




Все 

● МКАД, съезд 1А

● рабочий посёлок имени Воровского

Добавить точку Сбросить

Параметры  Отправка сообщения

44 мин Прибытие в 18:48
 39 км, без учета пробок

49 мин Прибытие в 18:52
 27 км, без учета пробок

[Посмотреть подробное](#) [Исправить](#)

[Отправьте этот маршрут на телефон](#) [Отправить](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕПРН
Федеральный центр информации в сфере недвижимости

Лист 1

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

На основании запроса от 07.09.2021 г., направленного на рассмотрение 07.09.2021 г., сообщаем, что сведения из Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____	Листов _____	Всего листов _____	Всего листов _____
07.09.2021 № 04/20/2021/004/004			
Кадастровый номер:		50:16:0090001:0050	
Идентификационный номер:	50160090001		
Дата присвоения идентификационного номера:	24.08.2018		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Ногинский район		
Почтовый индекс:	70011-900, г.		
Кадастровая стоимость, руб.:	041000		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	501600901021:47		
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или государственного учреждения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
подпись и наименование должности		подпись	подпись, фамилия
М.П.			

Лист 1

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

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____	Листов _____	Всего листов _____	Всего листов _____
07.09.2021 № 04/20/2021/004/004			
Кадастровый номер:		50:16:0090001:0050	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами		
Ссылка на кадастровый план:	Кадастровый план Границы № 77-21-09		
Сведения о виде, видах объектов и об их расположении, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок является или может быть расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития и/или территории свободного развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, исторических земель, заказника, заповедника:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположенных земельных участках в границах территории, в отношении которой учраждено право муниципальной территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
подпись и наименование должности		подпись	подпись, фамилия
М.П.			

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____	Раздел 1	Номер листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
07.09.2021 № 54/20/2021/004/004			
Кадастровый номер:		50:16:0090001:0050	
Учтенный номер земельного участка:	данных отсутствуют		
Сведения о наличии депозитных договоров, предусмотренных статьями 33 и 34 Федерального закона от 21.06.2002 № 54-ФЗ, заключенных с земельными правообладателями земельного участка органами государственной власти или органами местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для совершения земельного дела специально-исполнительного или иного дела исполнительного назначения:	данных отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государства или муниципальной власти:	данных отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель, для которых установлен особый порядок распоряжения:	данных отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора и установленных границ земельных участков:	данных отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус актуальный (назначено жилое использование). Права (юридические факты, образования объекта недвижимости) зарегистрированы на дату в объект недвижимости с оценкой разрешенности по подклассу "Для иных видов иной застройки". Сведения о возможности для исполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения о возможности для исполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения о возможности для исполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 7701964499		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____	Раздел 2	Номер листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
07.09.2021 № 54/20/2021/004/004			
Кадастровый номер:		50:16:0090001:0050	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Александр Иванович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:0000900:718:50/004/2018-01 от 09.03.2018		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры купли-продажи и дарения о приобретении:	не зарегистрированы		
5. Заявления и судебные акты о праве собственности:	данных отсутствуют		
6. Сведения о включении в Единый государственный реестр недвижимости:	данных отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Приобретение и сведения о наличии государственной, муниципальной, муниципальной государственной регистрации права (перехода, прекращения права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, сделки с объектом недвижимости:	данных отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации или сделки, права, прекращения права без необходимости в силу закона создания третьего лица, органа:	данных отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия	

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 3

Земельный участок			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Рисунок <u> </u>	Номер листов раздела <u> </u> № <u> </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
08.09.2021 № 04/20/2021/004/004			
Кадастровый номер		50:16:0090000:71858	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Лист 3.1

Земельный участок							
<small>или объект недвижимости</small>							
Лист № <u> </u> Рисунок <u> </u>		Номер листов раздела <u> </u> № <u> </u>		Всего разделов <u> </u>		Всего листов выписки <u> </u>	
08.09.2021 № 04/20/2021/004/004							
Кадастровый номер				50:16:0090000:71858			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание определения по соседству	Кадастровый номер смежного участка	Сведения об адресе, адресной принадлежности смежных земельных участков
	начальной	конечной					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕДРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
М.П.							

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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

Выход 2.2

Земельный участок				
№ объекта недвижимости				
Лист №	Листов 2.2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов	Всего листов выписки
08.09.2021 № 04/2021/004/2021/004				
Кадастровый номер		50:16:0080000:72858		
Сведения о параметрах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-30, зона 2				
Зона 50				
Номер точки	Координаты		Описание записанной величины	Средняя выделенная погрешность определений координат записанных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478226.47	2231513.86	данные отсутствуют	0.1
2	478226.78	2231540.56	данные отсутствуют	0.1
3	478265.90	2231540.74	данные отсутствуют	0.1
4	478213.65	2231510.09	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕДРН
подпись и наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕДРН

Единый государственный реестр недвижимости

Выход 3

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

По состоянию на 08.09.2021 г., предоставлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 08.09.2021 г., предоставлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 08.09.2021 г., сообщая, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
№ объекта недвижимости		
Лист №	Листов 3	
08.09.2021 № 04/2021/004/2021/004		
Кадастровый номер		
50:16:0080000:00		
Номер кадастрового участка	50:16:0080000	
Дата присвоения кадастрового номера	24.09.2018	
Ранг присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют	
Адрес	Роскошная Ферма, Московская область, р-н Истринский	
Площадь	700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.	1863743	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	50:16:0080000:47	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют	
Сведения об объекте недвижимости в статусе предоставления на аукцион/концессию		
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
подпись и наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о единственном объекте недвижимости

Земельный участок:	
информация	
Лист № _____	Рисунки 1
Номер выписки № 00.09.2021 № 59/2020/046/2019/04	Всего выписок _____
Выдана выписка по номеру: 59.16.09.01021.59	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ссылка на кадастровый план:	Кадастровый план территории № 77:11-09
Ссылка на подвид объекта в области: районный объект, расположенный в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Ссылка на то, что земельный участок находится в собственности, расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой зоне:	данные отсутствуют
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов заповедия, заказника, дендропарка:	данные отсутствуют
Ссылка на результаты проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Ссылка на расположенный земельный участок в границах территории, в отношении которой учраждено право собственности территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕПН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о единственном объекте недвижимости

Земельный участок:	
информация	
Лист № _____	Рисунки 1
Номер выписки № 00.09.2021 № 59/2020/046/2019/04	Всего выписок _____
Выдана выписка по номеру: 59.16.09.01021.59	
Учтенный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Ссылка на принятые акты и (или) исполнительные документы, предусматривающие предоставление в соответствии с законодательством Российской Федерации земельного участка государственной власти или органами местного самоуправления собственности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома с кадастровым использованием или иного вида жилищного использования:	данные отсутствуют
Ссылка на то, что земельный участок или земельный участок образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государства на территории возможности для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Ссылка на то, что земельный участок образован на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена:	данные отсутствуют
Ссылка на наличие земельного спора о законности границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Ссылка на объект недвижимости иного статуса "актуально"
Общая площадь:	Ссылка на вид разрешенного использования иного статуса объектов недвижимости. Право (юридические права, образование объекта недвижимости) не предусмотрено на данный объект недвижимости с целью предоставления в пользование. Для иных видов земель застройки. Ссылка на возможность для земельного участка 4 отсутствуют. Ссылка на возможность для земельного участка 4.1 отсутствуют. Ссылка на возможность для земельного участка 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 791064499
Государственный регистратор	ФГИС ЕПН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 залоге недвижимости

Лист 2

Земельный участок		
<small>или объект недвижимости</small>		
Лист № _____ Формат 1	Ноля листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
№ 08.2018 - № 04/2018/0447/004		
Кадастровый номер:	50:16:0541011:50	
1. Правообладатель (правообладатели):	И.П. Козлов Андрей Иванович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:0501011:50-04/001/2018-1 от 09.01.2018	
3. Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы	
4. Размеры участка и данные о правообладателе:	не зарегистрированы	
5. Заключения и судебные акты о праве требования:	данных отсутствуют	
6. Сведения о нарушении и ликвидации зарегистрированного права:	данных отсутствуют	
7. Сведения о наличии решений об отпуске объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Приобретение и исполнение обязательств по ипотечному кредиту, залогу права (переход, прекращение права), залогу права (не обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данных отсутствуют	
10. Сведения об отпуске объекта государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона создания третьего лица, органа:	данных отсутствуют	
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, прекращения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

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

Лист 3

Земельный участок		
<small>или объект недвижимости</small>		
Лист № _____ Формат 1	Ноля листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
№ 08.2018 - № 04/2018/0447/004		
Кадастровый номер:	50:16:0541011:50	
План (чертеж, схема) земельного участка		
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выдана из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист 2.1

Земельный участок							
инв. объект недвижимости							
Лист №		Листов 2.1		Всего листов раздела 2.1		Всего листов выписки	
08.09.2021 № 04/2018/04-79/004							
Кадастровый номер				50:16:0541001:50			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер №/п/п	Номер пункта	Категория земель	Длина участка	Граничные стороны, м	Описание застроек на участке	Кадастровый номер смежных участков	Ссылки на адреса смежных 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 регистратор				подпись		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности				М.П.		инициалы, фамилия	

Выдана из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист 2.2

Земельный участок					
инв. объект недвижимости					
Лист №		Листов 2.2		Всего листов раздела 2.2	
08.09.2021 № 04/2018/04-79/004					
Кадастровый номер			50:16:0541001:50		
Ссылки на приватные точки границ земельного участка					
Система координат: МСК-30, зона 2					
Номер точки	Координаты		Описание застроек на участке	Средняя выделенная высота среднего координат характерной точки границ земельного участка, м	
	X	Y			4
1	478178.01	2231499.52	данные отсутствуют	0.1	
2	478162.36	2231529.66	данные отсутствуют	0.1	
3	478149.55	2231524.12	данные отсутствуют	0.1	
4	478148.2	2231493.99	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			подпись		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности			М.П.		инициалы, фамилия

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 учреждение «Федеральный центр информации в сфере недвижимости»

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

На основании запроса от 03.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2021 г., сообщаем, что сведения из Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Листов всего _____	Всего листов выписки _____
03.09.2021 № 04/2020/0467/011		
Кадастровый номер: 50:16:0501001:08		
Наименование кадастрового номера:	50:16:0501001	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018	
Рашио присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Роскошная Фотостудия, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:	700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	1863239	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0501001:07	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или индивидуального хозяйства:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Листов всего _____	Всего листов выписки _____
03.09.2021 № 59/2020/0467/011		
Кадастровый номер: 50:16:0501001:55		
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый номер Генеальной №77-11-09	
Сведения о том, входят ли объекты в состав территории, расположенной 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 культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории инновационного центра «Сколково» или иного особого экономического района, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иного объекта культурного наследия, заказника, памятника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждено право муниципальной территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Лист 1

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

Земельный участок:	
(кадастровый номер)	
Лист № _____ Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____
08.09.2021 № 50/010/2021/011	
Кадастровый номер: 50-16-05-0101-55	
Учтовый номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о наличии (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка государственной или муниципальной собственности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или иного вида жилищного использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государства для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель, или земельного участка, государственной собственности из земель изъятых для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора в отношении земельного участка:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус актуальный по кадастровому номеру. Права (закладочные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрированы на дату в объект недвижимости с целью разрешения по кадастровому номеру "Для целей жилой застройки".
Наличие ипотеки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАВНЕНИЕ" ИНН 770106498
Государственный регистратор	
полное наименование организации	ИНН/ОГРН
адрес	имя, фамилия, отчество

М.П.

Лист 2

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

Земельный участок:	
(кадастровый номер)	
Лист № _____ Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: _____
08.09.2021 № 50/010/2021/011	
Кадастровый номер: 50-16-05-0101-55	
1. Привлекать (правообладатели):	1.1. Котлов Андрей Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50/16/05/011:55-009/06/2018-1 от 09.03.2018
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры купли-продажи и дарения о приобретении:	не зарегистрированы
5. Заявления и судебные акты о праве собственности:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Привлечение и сведения о наличии государства, по передаче права: заявлений о передаче государственной регистрации права (переход, приобретение права), передаче права или обременения объекта недвижимости, сделки о отчуждения объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничений права без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, приобретения, прекращения права на земельный участок из земель государственного назначения:	
Государственный регистратор	
полное наименование организации	ИНН/ОГРН
адрес	имя, фамилия, отчество

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 2

Земельный участок:			
<small>информация</small>			
Лист № <u> </u> Рисунок <u> </u>	Номер листов раздела <u> </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
ИН.09.2020 - № 04/20/2020/001/2021			
Кадастровый номер:		50:16:0541001:55	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1: данные отсутствуют		Угловые обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

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

Лист 3.1

Земельный участок:							
<small>информация</small>							
Лист № <u> </u> Рисунок <u> </u>		Номер листов раздела <u> </u>		Всего разделов <u> </u>		Всего листов выписки <u> </u>	
ИН.09.2020 - № 04/20/2020/001/2021							
Кадастровый номер:				50:16:0541001:55			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п по плану		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание пересечения по координатам	Кадастровый номер смежного участка	Сведения об адресе, адресной части смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕДРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
М.П.							

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 местоположении земельного участка

Выход 3.2

Земельный участок:				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист №	Ранжир	Номер листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
03.09.2020	№ 04/20/004/2020/011	3.2	___	___
Кадастровый номер:			50:16:05/0101:05	
Сведения о параметрах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-30, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Сведения о характере качества	Средняя выделенная погрешность определений координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478003.97	2231471.83	данные отсутствуют	0.1
2	478003.32	2231501.97	данные отсутствуют	0.1
3	478001.51	2231496.43	данные отсутствуют	0.1
4	478003.17	2231466.28	данные отсутствуют	0.1
Государственный реестратор			ФГИС ЕДРО	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

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

Выход 4

Земельный участок:				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист №	Ранжир	Номер листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
03.09.2020	№ 04/20/004/2020/011	4г	___	___
Кадастровый номер:			50:16:05/0101:05	
Часть (части, slices) земельного участка:			Участок недвижимости: 50:16:05/0101:05/01	
Масштаб 1: данные отсутствуют			Условные обозначения	
Государственный реестратор			ФГИС ЕДРО	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Система в части земельного участка

Выход 4.1

Земельный участок		
(наименование)		
Лист № _____ Раздел 4.1	Номер листов раздела 4.1: _____	Всего разделов: _____
03.09.2018 № 84/2018/0467/011		
Кадастровый номер:		50:16:0541011:55
Участки кадастрового учета	Площадь, кв. м	Содержание ограничений и использований или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.1.04. Постановление №9 округа устанавливает ограничения на объекты незавершенного строительства и особый видовой использования земельных участков, расположенных в границах кадастрового № 160 от 24.01.2009
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Система в части земельного участка

Выход 4.2

Земельный участок				
(наименование)				
Лист № _____ Раздел 4.2	Номер листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.09.2018 № 84/2018/0467/011				
Кадастровый номер:				50:16:0541011:55
Система в части кадастровой схемы границ (части частей) земельного участка				
Участки кадастрового учета: 1				
Система координат: МСК-03, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание ограничений по местности	Среднее квадратическое погрешность обработки координат заданных точек границ части кадастрового участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	478451.12	223506.87	данные отсутствуют	0,1
3	478451.51	223506.43	данные отсутствуют	0,1
5	478451.51	223506.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478451.33	223506.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись
				инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

По состоянию на дату от 03.09.2021 г., зарегистрирован на дату от 03.09.2021 г., сообщаем, что сведения изложены в выписке государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов выписки _____
03.09.2021 № 04/2020/004/001/2021		
Кадастровый номер:		50:16:0081001:06
Наименование земельного участка:	50:16:0081001	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018	
Рашио присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Роскошная Фигурная, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:	700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	1563000	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0081001:07	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

По состоянию на дату от 03.09.2021 г., зарегистрирован на дату от 03.09.2021 г., сообщаем, что сведения изложены в выписке государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов выписки _____
03.09.2021 № 50/2020/004/001/2021		
Кадастровый номер:		50:16:0081001:06
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый номер Генеальной №77-11-09	
Сведения о том, являются ли объекты в области территории области, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории инновационного центра «Сколково» или иного специального экономического района, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой экономической зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иного объекта культурного наследия, заказника, памятника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждено право муниципальной территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Раздел 1

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

Земельный участок:	
(наименование)	
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____
08.09.2021 № 50/20:2021/004/004/2021	
Единственный номер: 50:16:05:01021:56	
Учтенный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о наличии (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка государственной или муниципальной собственности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или иного вида жилищного использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) признании права собственности для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель, или земельного участка, государственной собственности из земель изъятых для государственных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора и основаниях возникновения земельного участка:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус актуальный по кадастровому состоянию. Права (закладочные права, обременения объекта недвижимости) зарегистрированы на данный объект недвижимости с целью предоставления для использования «Для целей жилой застройки».
Наличие ипотеки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЙОННОЕ" ИНН 7711064488
Государственный регистратор	
полное наименование организации	ИНН: 50/01
адрес	имя, фамилия, отчество

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок:	
(наименование)	
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____
08.09.2021 № 50/20:2021/004/004/2021	
Единственный номер: 50:16:05:01021:56	
1. Привласнить (привласнить):	1.1. Котлов Александр Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:05:01021:56-50/006/2018-1 от 09.03.2018
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры купли-продажи и дарения (привласнить):	не зарегистрированы
5. Заявления и судебные акты о праве собственности:	данные отсутствуют
6. Сведения о включении в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Привласнение и сведения о наличии государственной, муниципальной, муниципальной, муниципальной государственной регистрации права (перехода, прекращения права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, сделки с объектом недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	
полное наименование организации	ИНН: 50/01
адрес	имя, фамилия, отчество

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 3

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____	Ранга № <u>3</u>	Номер листов раздела №: _____	Всего разделов: _____
№ 08.2018 - № 04/2018/ЗК/001/027		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:16:0541011.56	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Лист 3.1

Земельный участок:							
(наименование)							
Лист № _____		Ранга № <u>3.1</u>		Номер листов раздела №: _____		Всего разделов: _____	
№ 08.2018 - № 04/2018/ЗК/001/027				Всего листов выписки: _____			
Кадастровый номер:				50:16:0541011.56			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание определения по соседству	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресах смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН			
полное наименование должности				подпись			
				инициалы, фамилия			

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выдана из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Сведения о местоположении земельного участка

Выход 3.2

Земельный участок:				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист №	Рисунка 3.2	Номер листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
03.09.2018 № 04/2018/004/2018/027				
Кадастровый номер			50:16:0541011.56	
Сведения о параметрах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-30, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Сведения о наличии качества	Средняя выделенная погрешность определений координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478009.17	2233496.29	данные отсутствуют	0.1
2	478001.51	2233496.43	данные отсутствуют	0.1
3	478006.7	2233496.58	данные отсутствуют	0.1
4	478017.47	2233496.71	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРА
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Выдана из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Выход 4

Земельный участок:				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист №	Рисунка 4	Номер листов раздела 4г	Всего разделов	Всего листов выписки
03.09.2018 № 04/2018/004/2018/027				
Кадастровый номер			50:16:0541011.56	
План (карты, схемы) части земельного участка			Участки по плану №: 50:16:0541011-4а/1	
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРА
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выдана из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Система в части земельного участка

Выход 4.1

Земельный участок:		
(наименование участка)		
Лист № _____ Раздел 4.1	Номер листов раздела 4.1: _____	Всего разделов: _____
03.09.2018 № 84/2018/ЗК/009427		
Кадастровый номер:		50:16:0541001:56
Участки по плану	Площадь, кв.м	Содержание ограничений и использование или ограничение права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	2	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 30, 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.1.04. Постановление №94 поручил установить в Едином государственном реестре недвижимости и Единой государственной информационной системе «ЕИС» кадастровый номер земельного участка, расположенного в границах кадастрового № 50:16:0541001:56
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Выдана из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Система в части земельного участка

Выход 4.2

Земельный участок:				
(наименование участка)				
Лист № _____ Раздел 4.2	Номер листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.09.2018 № 84/2018/ЗК/009427				
Кадастровый номер:				50:16:0541001:56
Система в части кадастровой схемы (границы части (частей) земельного участка)				
Участки по плану: 1				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание ограничений по местности	Среднее квадратическое погрешность обработки координат заданных точек в границах части кадастрового участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	479331.51	213386.45	данные отсутствуют	0,1
3	479089,7	213389,14	данные отсутствуют	0,1
5	478426,21	213389,5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478809,72	213389,82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	478831,13	213388,17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности				подпись
				инициалы, фамилия
М.П.				

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 учреждение «Федеральный центр информации в сфере недвижимости»

Листов 1

Выдана из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

По состоянию на 08.09.2021 г., зарегистрирован на дату 08.09.2021 г., сообщено, что созданы данные Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:		
(по объекту недвижимости)		
Лист № _____ Листов 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
08.09.2021 № 04/2020/040/03/21		
Кадастровый номер:		50:16:0501001:07
Наименование кадастрового номера:	50:16:0501001	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018	
Рашио присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Роскошная Фигурная, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:	700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	156362	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0501001:07	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или индивидуального хозяйства:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инженер, фамилия

М.П.

Листов 1

Выдана из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

Земельный участок:		
(по объекту недвижимости)		
Лист № _____ Листов 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
08.09.2021 № 59/2020/040/03/21		
Кадастровый номер:		50:16:0501001:07
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый номер Г/ПЗ/040/03/21/09	
Сведения о том, являются ли объекты в области территории области, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории инновационного центра «Сколково» или территории особого экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иного объекта культурного наследия, заказника, лесопарка:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположенных земельных участках в границах территории, в отношении которой утверждено право муниципальной территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инженер, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Рисун 1

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

Земельный участок:			
(кадастровый номер)			
Лист № _____	Рисун 1	Номер листов рисунка 1: _____	Всего листов: _____
08.09.2021 № 50/010/2021/001/2021			
Кадастровый номер:		50:16:05/010/01:57	
Учтовый номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка государственной или муниципальной собственности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или иного вида жилищного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государства или муниципальной власти:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель, или земельного участка, государственной собственности из земель изъятых в пользу государства:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора в отношении земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус актуальный по кадастровому номеру. Права зарегистрированы, образование объекта недвижимости - для целей жилой застройки.		
Наличие ипотеки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЙОННОЕ" ИНН 7711064488		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисун 2

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

Земельный участок:			
(кадастровый номер)			
Лист № _____	Рисун 2	Номер листов рисунка 2: _____	Всего листов: _____
08.09.2021 № 50/010/2021/001/2021			
Кадастровый номер:		50:16:05/010/01:57	
1. Привласнить (правообладатели):	1.1. Котлов Александр Иванович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:05/010/01:57-009/06/2018-1 от 09.03.2018		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры купли-продажи и дарения о привнесении:	не зарегистрированы		
5. Заявления и судебные акты о праве требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о включении в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Привнесения и сведения о наличии государства, по которым права: заявлены о дроблении государственной регистрации права (переход, прекращение права), прекращении права или обременения объекта недвижимости, случаи отозвания объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничений права без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 3

Земельный участок:		
<small>или объект недвижимости</small>		
Лист № <u> </u> Рисунок <u> </u>	Номер листов раздела <u> </u> № <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
№ 08.2020 - № 04/20/2020/001/202		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		50:16:0541001:57
План (чертеж, схема) земельного участка		
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Угловые обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

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

Лист 3.1

Земельный участок:							
<small>или объект недвижимости</small>							
Лист № <u> </u> Рисунок <u> </u>	Номер листов раздела <u> </u> № <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>					
№ 08.2020 - № 04/20/2020/001/202		Всего листов выписки: <u> </u>					
Кадастровый номер:		50:16:0541001:57					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п по плану		Длина границ участка	Граничные знаки, в том числе, и	Описание пересечения по соседству	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресах смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
2	2	3	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
3	3	4	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
4	4	1	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН					
полное наименование должности		инициалы, фамилия					
М.П.							

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выдана из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Сведения о местоположении земельного участка

Выход 3.2

Земельный участок:				
<small>область применения</small>				
Лист №	Рисунка 3.2	Нолю листов рисунка 3.2: _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
08.09.2021 № 04/20/2021/004/2021				
Кадастровый номер:			50:16:0541011.57	
Сведения о параметрах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-30, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Сведения о наличии застройки	Средняя выделенная погрешность определений координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478017.37	2231400.75	данные отсутствуют	0.1
2	478009.7	2231400.09	данные отсутствуют	0.1
3	478027.92	2231401.16	данные отсутствуют	0.1
4	478015.51	2231401.21	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРА	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Выдана из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Выход 4

Земельный участок:				
<small>область применения</small>				
Лист №	Рисунка 4	Нолю листов рисунка 4: _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
08.09.2021 № 04/20/2021/004/2021				
Кадастровый номер:			50:16:0541011.57	
План (карты, схемы) части земельного участка:			Участки по плану №: 50:16:0541011.57/01	
Масштаб 1: данные отсутствуют			Условные обозначения:	
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРА	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выдана из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельного участка

Выход 4.1

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____ Раздел 4.1	Номер листов раздела 4.1: _____	Всего разделов: _____
03.09.2018 № 84/2018/ЗК/004/332		
Кадастровый номер:		50:16:0641011.57
Участки кадастрового учета	Площадь, кв. м	Содержание ограничений и использование или ограничение права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	2	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.1.04. Постановление №9 поручил установить в Едином государственном реестре недвижимости и Единой государственной информационной системе земельный участок, расположенный в границах кадастрового № 160 от 24.01.2009
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выдана из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельного участка

Выход 4.2

Земельный участок:				
(наименование)				
Лист № _____ Раздел 4.2	Номер листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.09.2018 № 84/2018/ЗК/004/332				
Кадастровый номер:				50:16:0641011.57
Система в части кадастровой схемы границ (части частей) земельного участка				
Участки кадастрового учета 1				
Система координат: МСК-03, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание ограничений по местности	Среднее квадратическое погрешность обработки координат заданных точек в границах части кадастрового участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	475093.7	223509.84	данные отсутствуют	0,1
3	479627.62	223585.34	данные отсутствуют	0,1
5	478606.72	223509.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477867.64	223485.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись
				инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 учреждение «Федеральный центр информации в сфере недвижимости»

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

На основании запроса от 03.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2021 г., сообщаем, что сведения изложены в данном государственном реестре недвижимости:

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Рисунки 1	Всего листов рисунков 1:
03.09.2021 № 04/2020/004/004		Всего рисунков: _____
Кадастровый номер:		50:16:0081001:08
Наименование кадастрового номера:	50:16:0081001	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018	
Рашио присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Роскошная Фигурная, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:	700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	186354	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0081001:47	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или индивидуального хозяйства:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Рисунки 1	Всего листов рисунков 1:
03.09.2021 № 04/2020/004/004		Всего рисунков: _____
Кадастровый номер:		50:16:0081001:08
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый номер Генеальной №77-11-09	
Сведения о том, являются ли объекты в области территории области, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории инновационного центра «Сколково» или иного особого экономического района, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иного объекта культурного наследия, заказника, памятника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположенных земельных участках в границах территории, в отношении которой утверждено право муниципальной территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Рисун 1

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

Земельный участок:			
по объекту недвижимости			
Лист № _____	Рисунки 1	Всего листов рисунков 1	Всего рисунков _____
от 08.09.2021 № 04/2021/04-004/004/004			
Кадастровый номер:		50:16:05:01021:50	
Учтенный номер земельного участка:	данных отсутствуют		
Сведения о наличии (или о факте) заключения договора, предусмотренного статьями 39.1 и 39.2 Закона № 217-ФЗ, заключенного в соответствии с требованиями законодательства жилищного законодательства государственной власти или органами местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального жилищного или жилищно-коммунального назначения:	данных отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) признании права собственности на него в отношении для государственных или муниципальных нужд:	данных отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель, или земельного участка, государственной собственности из земель изъятых для государственных нужд:	данных отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора и установленных границ земельных участков:	данных отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус актуальный по кадастровому состоянию. Права зарегистрированы, образование объекта недвижимости - для целей жилой застройки.		
Наличие ипотеки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЙОННОЕ" ИНН 770106488		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисун 2

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

Земельный участок:			
по объекту недвижимости			
Лист № _____	Рисунки 2	Всего листов рисунков 2	Всего рисунков _____
от 08.09.2021 № 04/2021/04-004/004/004			
Кадастровый номер:		50:16:05:01021:50	
1. Привоеобладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Александр Иванович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:05:01021:50-50/006/2018-1 от 09.03.2018		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры купли-продажи и другие сделки с объектом недвижимости:	не зарегистрированы		
5. Заявления и судебные акты о праве собственности:	данных отсутствуют		
6. Сведения о включении в Единый государственный реестр недвижимости:	данных отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Привоеобладатели и сведения о наличии государства, по которым утрачены: заявления о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, сделки с объектом недвижимости:	данных отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничений права без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа:	данных отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 3

Земельный участок			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Рисунок <u> 2 </u>	Номер листов раздела <u> 31 </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
от 08.2018 № 04/2018/04/004/004			
Кадастровый номер		50:16:0541001:50	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Лист 3.1

Земельный участок							
<small>или объект недвижимости</small>							
Лист № <u> </u> Рисунок <u> 3.1 </u>		Номер листов раздела <u> 31 </u>		Всего разделов <u> </u>		Всего листов выписки <u> </u>	
от 08.2018 № 04/2018/04/004/004							
Кадастровый номер				50:16:0541001:50			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п по плану		Дирекционные углы	Горизонтальные проложения, м	Описание пересечения по координатам	Кадастровый номер смежного участка	Сведения об адресе, адресной принадлежности смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕДРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.			

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выданы из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Сведения о местоположении земельного участка

Выход 3.2

Земельный участок:				
<small>или объект недвижимости</small>				
Лист №	Рисунка 3.2	Нолю листов рисунка 3.2:	Всего рисунков:	Всех листов выписки:
03.09.2020 № 04/20/2020/004/004				
Кадастровый номер:			50:16:0541001:59	
Сведения о параметрах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-30, зона 2				
Зона 50				
Номер точки	Координаты		Сведения о наличии застройки	Средняя выделенная погрешность определений координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475985.54	2231493.21	данные отсутствуют	0.1
2	475987.92	2231493.36	данные отсутствуют	0.1
3	475966.11	2231479.62	данные отсутствуют	0.1
4	475973.91	2231490.67	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРА
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Выданы из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Выход 4

Земельный участок:				
<small>или объект недвижимости</small>				
Лист №	Рисунка 4	Нолю листов рисунка 4:	Всего рисунков:	Всех листов выписки:
03.09.2020 № 04/20/2020/004/004				
Кадастровый номер:			50:16:0541001:59	
План (карты, схемы) части земельного участка:			Участки по плану №: 50:16:0541001-030	
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРА
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выдана из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельного участка

Выход 4.1

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____ Раздел 4.1	Номер листов раздела 4.1: _____	Всего разделов: _____
03.09.2018 № 84/2018/04/004/004		
Кадастровый номер:		50:16:0541001:58
Участки кадастрового учета	Площадь, кв. м	Содержание ограничений и использование или ограничение права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	1	3
1	1	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.1.04. Постановление №9 поручил установить ограничения на объекты недвижимости в соответствии с особыми условиями использования земельных участков, расположенных в границах кадастрового № 160 от 24.01.2009
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выдана из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельного участка

Выход 4.2

Земельный участок:				
(наименование)				
Лист № _____ Раздел 4.2	Номер листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.09.2018 № 84/2018/04/004/004				
Кадастровый номер:				50:16:0541001:58
Система в части кадастровой схемы границ (части частей) земельного участка				
Участки кадастрового учета: 1				
Система координат: МСК-03, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание ограничений на местности	Среднее квадратическое погрешность обработки координат заданных точек в границах части кадастрового участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	87987.92	223485.34	данные отсутствуют	0,1
3	87986.11	223479.82	данные отсутствуют	0,1
5	87987.84	223485.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	87986.12	223479.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕДРН
полное наименование должности				подпись
				инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 учреждение «Федеральный центр информации в сфере недвижимости»

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

По состоянию на 08.09.2021 г., зарегистрирован на дату 08.09.2021 г., сообщено, что созданы данные Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:		
(по объекту недвижимости)		
Лист № _____ Листов 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
08.09.2021 № 04/2020/0407/200		
Кадастровый номер:		50:16:0501001:09
Наименование кадастрового номера:	50:16:0501001	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018	
Рашио присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Роскошная Фигурная, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:	700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	156300	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0501001:07	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или индивидуального хозяйства:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		информация, фамилия

М.П.

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

Земельный участок:		
(по объекту недвижимости)		
Лист № _____ Листов 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
08.09.2021 № 50/2020/0407/200		
Кадастровый номер:		50:16:0501001:09
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый номер Генеальной №77-11-09	
Сведения о том, являются ли объекты в области территории области, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории инновационного центра «Сколково» или иного особого условия использования территории в Российской Федерации, особой экономической зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иного особого условия, заказника, заповедника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположенных земельных участках в границах территории, в отношении которой утверждено право муниципальной территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		информация, фамилия

М.П.

Рисун 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Земельный участок:	
(наименование)	
Лист № _____ Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____
Всего рисунков: _____	Всех листов выписки: _____
08.09.2021 № 04/20/2021/0073/200	
Кадастровый номер: 50:16:051001.09	
Учётный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о наличии (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка государственной или муниципальной собственности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, специального жилищного или иного жилого дома жилищного назначения:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) признании права на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель, или земельного участка, государственной собственности из земель изъятых для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора и установленных границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 770196489
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Рисун 2

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

Земельный участок:	
(наименование)	
Лист № _____ Рисунок 1	Всего листов рисунка 2: _____
Всего рисунков: _____	Всех листов выписки: _____
08.09.2021 № 04/20/2021/0073/200	
Кадастровый номер: 50:16:051001.09	
1. Привоеобладатель (правообладатели):	1.1. Колотин Александр Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:051001:09:009/002/2018-1 от 09.03.2018
3. Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
5. Заявления и судебные акты о праве собственности:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии и выполнении зарегистрированных прав:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Привоеобладатели и сведения о наличии государства, по которым права: заявлены о дроблении государственной регистрации права (переход, прекращение права), прекращении права или обременении объекта недвижимости, случаи отозвания объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 3

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Рисунок <u> 2 </u>	Номер листов раздела <u> 3 </u> -	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
03.09.2020 № 04/20/004/2020/0290			
Кадастровый номер:		50:16:0541001:50	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Лист 3.1

Земельный участок:							
<small>или объект недвижимости</small>							
Лист № <u> </u> Рисунок <u> 3.1 </u>		Номер листов раздела <u> 3.1 </u> -		Всего разделов <u> </u>		Всего листов выписки <u> </u>	
03.09.2020 № 04/20/004/2020/0290							
Кадастровый номер:				50:16:0541001:50			
Описание местоположения границ земельного участка							
Наименование	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание пересечения по координатам	Кадастровый номер смежного участка	Сведения об адресе, адресной принадлежности смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.			

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выдана из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Сведения о местоположении земельного участка

Выход 3.2

Земельный участок:				
<small>область применения</small>				
Лист №	Рисунка 3.2	Нолю листов рисунка 3.2: _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
№ 08.2020 - № 04/20/2020/02/200				
Кадастровый номер:		50:16:0541001:50		
Сведения о параметрах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-30, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Сведения о характере качества	Средняя выделенная погрешность определений координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475913.74	2231449.67	данные отсутствуют	0.1
2	475966.11	2231479.92	данные отсутствуют	0.1
3	475944.29	2231434.29	данные отсутствуют	0.1
4	475961.93	2231444.11	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРА
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Выдана из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Выход 4

Земельный участок:				
<small>область применения</small>				
Лист №	Рисунка 4	Нолю листов рисунка 4: _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
№ 08.2020 - № 04/20/2020/02/200				
Кадастровый номер:		50:16:0541001:50		
План (карты, схемы) части земельного участка:		Участки по плану №: 50:16:0541001-030		
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРА
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об области недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Выход 4.1

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____ Раздел 4.1	Номер листов раздела 4.1: _____	Всего разделов: _____
03.09.2018 № 84/2018/044/2018/001		
Кадастровый номер:		50:16:0541001:50
Участки по плану	Площадь, кв.м	Содержание ограничений и использование или ограничение права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	1	3
1	1	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.1.04. Постановление №9 поручил установить ограничения на объекты недвижимости в соответствии с особыми условиями использования земельных участков, расположенных в границах частей кв. № 160 от 24.01.2009
Государственный реестратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об области недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Выход 4.2

Земельный участок:				
(наименование)				
Лист № _____ Раздел 4.2	Номер листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.09.2018 № 84/2018/044/2018/001				
Кадастровый номер:				50:16:0541001:50
Сведения о характеристиках частей (частей частей) земельного участка:				
Участки по плану: 1				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №:				
Номер по плану	Возражения, м		Описание ограничений по площади	Среднее квадратическое погрешность обработки информации кадастровых точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	67966.11	213679.82	данные отсутствуют	0,1
3	67966.24	213679.28	данные отсутствуют	0,1
5	67966.12	213679.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477044.3	213674.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор				ФГИС ЕДРН
полное наименование должности				подпись
				инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 учреждение «Федеральный центр информации в сфере недвижимости»

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

По состоянию на 08.09.2021 г., зарегистрирован на дату 08.09.2021 г., сообщаем, что сведения изложены в выписке государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов выписки _____
08.09.2021 № 04/2020/0040003/09		
Кадастровый номер: 50:16:0501001:48		
Наименование кадастрового номера:	50:16:0501001	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018	
Рашио присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Роскошная Фигурная, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:	700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	186000	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0501001:48	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии объектов недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов выписки _____
08.09.2021 № 04/2020/0040003/09		
Кадастровый номер: 50:16:0501001:48		
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый номер Генеальной №77-11-09	
Сведения о том, являются ли объекты в области территории области, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории инновационного центра «Сколково» или иного особого условия использования территории в Российской Федерации, особой зоне:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иного особого условия, заказника, заповедника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположенных земельных участках в границах территории, в отношении которой утверждено право муниципальной территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Рисун 1

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

Земельный участок:			
наименование			
Лист № _____	Рисун 1	Всего листов рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____
08.09.2021 № 04/2021/004/001/009			
Кадастровый номер:		50:16:05:01021:08	
Учётный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка государственной или муниципальной собственности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, специально-эксплуатационный или жилищный дом, иного объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) признании права на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель, или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора и установленных границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 770196489		
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Рисун 2

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

Земельный участок:			
наименование			
Лист № _____	Рисун 2	Всего листов рисунка 2: _____	Всего рисунков: _____
08.09.2021 № 04/2021/004/001/009			
Кадастровый номер:		50:16:05:01021:08	
1. Привоеобладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Андрей Иванович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:05:01021:08-009/002/2018-1 от 09.03.2018		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры купли-продажи и другие сделки о приобретении:	не зарегистрированы		
5. Заявления и судебные акты о праве собственности:	данные отсутствуют		
6. Сведения о включении в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Привоеобладатели и сведения о наличии государства, по которым утрачены: заявления о прекращении государственной регистрации права (переход, прекращение права), прекращении права или обременения объекта недвижимости, случаи отозвания объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об оспаривании или государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 3

Земельный участок			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Рисунок <u> </u>	Номер листов раздела <u> </u> № <u> </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
от 08.2018 № 04/2018/004/2018/039			
Кадастровый номер		50:16:0541001:40	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Лист 3.1

Земельный участок							
<small>или объект недвижимости</small>							
Лист № <u> </u> Рисунок <u> </u>		Номер листов раздела <u> </u> № <u> </u>		Всего разделов <u> </u>		Всего листов выписки <u> </u>	
от 08.2018 № 04/2018/004/2018/039							
Кадастровый номер				50:16:0541001:40			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание определения по соседству	Кадастровый номер смежного участка	Сведения об адресе, адресной принадлежности смежных земельных участков
	начальной	конечной					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕДРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.			

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 местоположении земельного участка

Выход 3.2

Земельный участок:				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист №	Ранжир	Номер листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
03.09.2020	№ 0470005/04/001/030	03	01	01
Кадастровый номер:		50:16:05:01031:00		
Сведения о параметрах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-30, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Сведения о характере качества	Средняя выделенная погрешность определений координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475951.95	2231444.11	данные отсутствуют	0.1
2	475944.20	2231474.28	данные отсутствуют	0.1
3	475932.46	2231460.74	данные отсутствуют	0.1
4	475938.13	2231438.6	данные отсутствуют	0.1
Государственный реестратор				ФГИС ЕДРО
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

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

Выход 4

Земельный участок:				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист №	Ранжир	Номер листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
03.09.2020	№ 0470005/04/001/030	03	01	01
Кадастровый номер:		50:16:05:01031:00		
Часть (части, slice) земельного участка:		Участок по выделению: 50:16:05:01031:00/01		
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный реестратор				ФГИС ЕДРО
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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
Система в части земельного участка

Выход 4.1

Земельный участок		
(наименование)		
Лист № _____ Рисунок 4.1	Номер листов раздела 4.1: _____	Всего разделов: _____
03.09.2018 № 84/2018/ЗК/004/039		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:16:0541001:08
Участковый номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничений и использование или ограничение права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.1.04. Постановление №9 поручил установить ограничения на объекты недвижимости в соответствии с особыми условиями использования земельных участков, расположенных в границах частей кв. № 168 от 24.01.2009
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

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

Выход 4.2

Земельный участок				
(наименование)				
Лист № _____ Рисунок 4.2	Номер листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.09.2018 № 84/2018/ЗК/004/039				
Кадастровый номер:		50:16:0541001:08		
Система в части (или части) границ (частей) земельного участка				
Участковый номер части 1				
Система координат: МСК-03, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание ограничений на местности	Среднее квадратическое погрешность обработки координат заданных точек в границах части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477944.29	223504.29	данные отсутствуют	0,1
3	477922.48	223568.34	данные отсутствуют	0,1
5	477944.3	223504.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477922.48	223568.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 учреждение «Росреестр»

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

По состоянию на 08.09.2021 г., зарегистрирован на дату 08.09.2021 г., сообщаем, что сведения изложены в выписке государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Рисунки 1 _____	Всего листов рисунков 1: _____
02.09.2021 № 04/20/2054592/2006		
Кадастровый номер:	50:16:0501021:01	
Наименование кадастрового номера:	50:16:0501021	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018	
Рашио присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Роскошная Фигурная, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:	700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	156000	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0501021:01	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или индивидуального хозяйства:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

По состоянию на 08.09.2021 г., зарегистрирован на дату 08.09.2021 г., сообщаем, что сведения изложены в выписке государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Рисунки 1 _____	Всего листов рисунков 1: _____
02.09.2021 № 04/20/2054592/2006		
Кадастровый номер:	50:16:0501021:01	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый номер Генеальной №77-11-09	
Сведения о том, являются ли объекты в области территории области, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории инновационного центра «Сколково» или иного особого экономического района, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иного объекта культурного наследия, историко-культурного объекта:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположенных земельных участках в границах территории, в отношении которой утверждено право муниципальной территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Земельный участок:	
(наименование)	
Лист № _____ Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____
02.09.2018 № 50/18/005/2018/006	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:	50:16:05/0102/00
Учётный номер земельного участка	данные отсутствуют
Сведения о наличии (или) заключении договора, предусмотренного статьями 35.1 и 35.2 Земельного кодекса Российской Федерации, заключенного с государственным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления по поводу предоставления в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, специального жилищного или иного жилого дома жилищного назначения	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) изъятии части из него объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель, или земельного участка, государственной собственности из земель изъятых для государственных нужд	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора и установленных границ земельных участков	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 770196489
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

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

Земельный участок:	
(наименование)	
Лист № _____ Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: _____
02.09.2018 № 50/18/005/2018/006	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:	50:16:05/0102/00
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Александр Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:05/0102/01-50/006/2018-1 от 09.03.2018
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Договоры купли-продажи и дарения о приобретении:	не зарегистрированы
5. Заявления и судебные акты о праве собственности:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости прав:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоустанавливающие и сведения о наличии государственной, муниципальной, арендной, ипотеки государственной регистрации права (перехода, прекращения права), прекращения права собственности объекта недвижимости, сделки отчуждения объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничений права без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 2

Земельный участок			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Рисунок <u> 2 </u>	Номер листов раздела <u> 31 </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
08.09.2021 № 04/20/2021/0023/004			
Кадастровый номер		50:16:05/0101/01	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Лист 3.1

Земельный участок							
<small>или объект недвижимости</small>							
Лист № <u> </u> Рисунок <u> 3.1 </u>		Номер листов раздела <u> 31 </u>		Всего разделов <u> </u>		Всего листов выписки <u> </u>	
08.09.2021 № 04/20/2021/0023/004							
Кадастровый номер				50:16:05/0101/01			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п по плану		Длина границ участка	Граничные стороны, в	Описание определения по координатам	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресах смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
2	2	3	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
3	3	4	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
4	4	1	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
Государственный регистратор				ФГИС ЕДРН			
полное наименование должности				подпись			
				инициалы, фамилия			
М.П.							

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 местоположении земельного участка

Выход 3.2

Земельный участок				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раньше 3.2	Ноля листов раздела 3.2 -	Всего разделов	Всего листов выписки
08.09.2021 № 04/20/2021/0023/004				
Кадастровый номер		50:16:05/0101/03		
Сведения о параметрах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-30, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Сведения о характере качества	Средняя выделенная погрешность определений координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	4759141.5	2233438.6	данные отсутствуют	0.1
2	4759124.6	2231468.74	данные отсутствуют	0.1
3	475903.66	2233463.2	данные отсутствуют	0.1
4	475904.32	2231451.06	данные отсутствуют	0.1
Государственный реестратор				ФГИС ЕДРО
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

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

Выход 4

Земельный участок				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раньше 4	Ноля листов раздела 4 -	Всего разделов	Всего листов выписки
08.09.2021 № 04/20/2021/0023/004				
Кадастровый номер		50:16:05/0101/03		
План (карты, схемы) части земельного участка		Участки по плану №: 50:16:05/0101/03/01		
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный реестратор				ФГИС ЕДРО
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выдана из Единого государственного реестра недвижимости об области недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Выход 4.1

Земельный участок:		
(наименование участка)		
Лист № _____ Рисунок 4.1	Номер листов раздела 4.1: _____	Всего разделов: _____
02.09.2018 № 84/2018/048/21/004		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:16:0541001:03
Участки по плану	Площадь, кв.м	Содержание ограничений и использование или ограничение права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	1	3
1	1	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.1.04. Постановление №9 поручил установить ограничения на объекты недвижимости в соответствии с особыми условиями использования земельных участков, расположенных в границах частей кон? № 160 от 24.01.2009
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выдана из Единого государственного реестра недвижимости об области недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Выход 4.2

Земельный участок:				
(наименование участка)				
Лист № _____ Рисунок 4.2	Номер листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
02.09.2018 № 84/2018/048/21/004				
Кадастровый номер:		50:16:0541001:03		
Сведения о характерной схеме границ (частей частей) земельного участка				
Участки по плану 1				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание характерной точки	Среднее квадратическое погрешность обработки координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477922,49	223366,54	данные отсутствуют	0,1
3	477900,66	223363,2	данные отсутствуют	0,1
5	477900,67	223363,17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477922,49	223366,71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Земельный участок:	
(наименование)	
Лист № _____ Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____
Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
02.09.2021 № 04/20/2021/004	
Кадастровый номер: 50:16:0541001:02	
Учётный номер земельного участка	данные отсутствуют
Сведения о наличии (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка органам государственной власти или органам местного самоуправления находиться в государственной или муниципальной собственности земельного участка для совершения какого-либо специального или иного действия или иного действия земельного участка	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) изъятии части из него объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель, или земельного участка, государственной собственности из земель изъятых для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора и основаниях возникновения земельного участка	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 770196489
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

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

Земельный участок:	
(наименование)	
Лист № _____ Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: _____
Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
02.09.2021 № 04/20/2021/004	
Кадастровый номер: 50:16:0541001:02	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Андрей Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:0541001:02-50/006/2018-1 от 09.03.2018
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Договоры купли-продажи и дарения о приобретении:	не зарегистрированы
5. Заявления и судебные акты о праве собственности:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Привлечение и сведения о наличии государственной, муниципальной, муниципальной, муниципальной государственной регистрации права (перехода, прекращения права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, сделки с объектом недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации или сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Таблица 3

Выданы из Бюро государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № _____	Рисунка <u>3</u>	Номера листов раздела <u>31</u> _____	Всего разделов _____
08.09.2021 № 04/20/2021/04/004		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер:		50:16:05/0101/03	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Таблица 3.1

Выданы из Бюро государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:							
<small>или объект недвижимости</small>							
Лист № _____	Рисунка <u>3.1</u>	Номера листов раздела <u>31</u> _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____			
08.09.2021 № 04/20/2021/04/004		Всего листов выписки _____					
Кадастровый номер:		50:16:05/0101/03					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п по плану		Длина границ участка	Граничные стороны, в	Описание определения по соседству	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресах смежных земельных участков
	начальной	конечной					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
2	2	3	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
3	3	4	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
4	4	1	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН					
полное наименование должности		подпись				инициалы, фамилия	
М.П.							

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выдана из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Сведения о местоположении земельного участка

Выход 3.2

Земельный участок:				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист №	Ранняя 3.2	Номер листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
02.09.2018 № 04/2018/049/2018/004				
Кадастровый номер:		50:16:0541011.62		
Сведения о параметрах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-30, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Сведения о характере качества	Средняя выделенная погрешность определений координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475066.32	2231433.06	данные отсутствуют	0.1
2	475066.66	2231463.2	данные отсутствуют	0.1
3	475214.85	2231487.66	данные отсутствуют	0.1
4	475066.92	2231427.32	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРА
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Выдана из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Выход 4

Земельный участок:				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист №	Ранняя 4	Номер листов раздела 4г	Всего разделов	Всего листов выписки
02.09.2018 № 04/2018/049/2018/004				
Кадастровый номер:		50:16:0541011.62		
Часть (части, slice) части земельного участка:		Участок по кадастру: 50:16:0541011.62/01		
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРА
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельного участка

Выход 4.1

Земельный участок		
(наименование)		
Лист № _____ Раздел 4.1	Номер листов раздела 4.1: _____	Всего разделов: _____
02.09.2018 № 84/2018/04910/004		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:16:0541011:02
Участки кадастрового учета	Площадь, кв.м	Содержание ограничений и использование или ограничение права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.1.04. Постановление №9 поручил установить в Едином государственном реестре недвижимости и особый вид разрешенного использования земельного участка, расположенных и ограничить право № 160 от 24.01.2009
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельного участка

Выход 4.2

Земельный участок				
(наименование)				
Лист № _____ Раздел 4.2	Номер листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
02.09.2018 № 84/2018/04910/004				
Кадастровый номер:		50:16:0541011:02		
Система в части кадастровой схемы границ (части частей) земельного участка				
Участки кадастрового учета 1				
Система координат: МСК-03, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание ограничений на местности	Среднее квадратическое погрешность обработки координат заданных точек граница части кадастрового участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477900.66	2133463.2	данные отсутствуют	0,1
3	477979.83	2133457.64	данные отсутствуют	0,1
5	477979.83	2133457.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477900.67	2133463.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 учреждение «Федеральный центр кадастровых работ»

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

На основании запроса от 07.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 07.09.2021 г., сообщаем, что сведения из Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Листов всего листов _____	Всего листов выписки _____
07.09.2021 № 04/2020/0444/209		
Кадастровый номер: 50:16:0081001:47		
Наименование земельного участка:	50:16:0081001	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018	
Рашио присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Роскошная Фигурная, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:	700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	156000	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0081001:47	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полномочиями должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

На основании запроса от 07.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 07.09.2021 г., сообщаем, что сведения из Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Листов всего листов _____	Всего листов выписки _____
07.09.2021 № 04/2020/0444/209		
Кадастровый номер: 50:16:0081001:47		
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый номер Генеальной №77-11-09	
Сведения о том, являются ли объекты в области территории области, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок является или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории инновационного центра «Сколково» или иного особого экономического района, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иного объекта культурного наследия, заказника, памятника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположенных земельных участках в границах территории, в отношении которой утверждено право муниципальной территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полномочиями должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Рисун 1

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

Земельный участок:			
наименование			
Лист № _____	Рисун 1	Всего листов рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____
07.09.2018 № 50/18/004/2018/009			
Кадастровый номер:		50:16:05/0102/03	
Учётный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о правах (зип и (или) заключены договоры, предусматривающие предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка органам государственной власти или органам местного самоуправления находиться в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, садового или огороженного участка или жилого дома, садового или огороженного участка):	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) изъятии части из него объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель, или земельного участка, государственной собственности из земель изъятых для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора и установленных границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 770196489		
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Рисун 2

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

Земельный участок:			
наименование			
Лист № _____	Рисун 2	Всего листов рисунка 2: _____	Всего рисунков: _____
07.09.2018 № 50/18/004/2018/009			
Кадастровый номер:		50:16:05/0102/03	
1. Привоеобладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Андрей Иванович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:05/0102/163-50/06/2018-1 от 09.03.2018		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры купли-продажи и другие сделки о приобретении:	не зарегистрированы		
5. Заявления и судебные акты о праве собственности:	данные отсутствуют		
6. Сведения о включении в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Привоеобладатели и сведения о наличии государства, по которым утрачены заявления о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, сделки с объектом недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничений прав без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 3

Земельный участок			
<small>информация</small>			
Лист № <u> </u> Рисунок <u> 2 </u>	Ноля листов раздела <u> 3 </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
08.09.2021 № 04/20/2021/004/200			
Кадастровый номер		50:16:05/1001/03	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Лист 3.1

Земельный участок							
<small>информация</small>							
Лист № <u> </u> Рисунок <u> 3.1 </u>		Ноля листов раздела <u> 3.1 </u>		Всего разделов <u> </u>		Всего листов выписки <u> </u>	
08.09.2021 № 04/20/2021/004/200							
Кадастровый номер				50:16:05/1001/03			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание определения по соседству	Кадастровый номер смежного участка	Сведения об адресе, адресной частицей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕДРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.			

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выданы из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Сведения о местоположении земельного участка

Выход 3.2

Земельный участок:				
<small>область применения</small>				
Лист №	Рисунка 3.2	Нолю листов рисунка 3.2: _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
08.09.2021 № 04/20/2021/004/2021/009				
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:63		
Сведения о параметрах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-30, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Сведения о характере качества	Средняя выделенная погрешность определений координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	473688.52	2231427.32	данные отсутствуют	0.1
2	473678.85	2231457.66	данные отсутствуют	0.1
3	473679.07	2231452.11	данные отсутствуют	0.1
4	473664.69	2231421.96	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРА
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Выданы из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Выход 4

Земельный участок:				
<small>область применения</small>				
Лист №	Рисунка 4	Нолю листов рисунка 4: _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
08.09.2021 № 04/20/2021/004/2021/009				
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:63		
План (карты, схемы) части земельного участка:		Участки по плану №: 50:16:05:0101:63/01		
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРА
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выдана из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Система в части земельного участка

Выход 4.1

Земельный участок		
(наименование)		
Лист № _____ Раздел 4.1	Номер листов раздела 4.1: _____	Всего разделов: _____
07.09.2018 № 84/2018/0444/209		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:16:0541001:63
Участки номера части	Площадь, кв.м	Содержание ограничений и использований или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	0	3
1	0	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.1.04. Постановление №9 поручил установить в Едином государственном реестре недвижимости и особый вид разрешенного использования земельного участка, расположенных и ограничить право № 160 от 24.01.2009
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выдана из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Система в части земельного участка

Выход 4.2

Земельный участок				
(наименование)				
Лист № _____ Раздел 4.2		Номер листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____
07.09.2018 № 84/2018/0444/209				Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:16:0541001:63		
Система в части (или части) права (или части права) земельного участка				
Участки номера части 1				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание ограничений на местности	Среднее квадратическое погрешность обработки координат заданных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477876.83	2234657.64	данные отсутствуют	0,1
3	477857.67	2234652.13	данные отсутствуют	0,1
5	477857.67	2234652.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477876.83	2234657.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 учреждение «Федеральный центр информации в сфере недвижимости»

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

По состоянию на 08.09.2021 г., зарегистрирован на дату 08.09.2021 г., сообщаем, что сведения изложены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:		
<small>по объекту недвижимости</small>		
Лист № _____ Листов 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
08.09.2021 № 54/2020/048567110		
Кадастровый номер:		50:16:0081001:04
Наименование кадастрового номера:	50:16:0081001	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018	
Рашио присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Роскофам Фотерина, Московская область, р-н Ногинский	
Почтовый индекс:	171744-3000	
Кадастровая стоимость, руб.:	20348146	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0081001:04	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или индивидуального хозяйства:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полном и законным образом		инициалы, фамилия

М.П.

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

Земельный участок:		
<small>по объекту недвижимости</small>		
Лист № _____ Листов 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
08.09.2021 № 54/2020/048567110		
Кадастровый номер:		50:16:0081001:04
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый номер Генецкого №77-11-09	
Сведения о том, являются ли объекты в области территории области, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории инновационного центра «Сколково» или иного особого экономического района, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иного объекта культурного наследия, заказника, лесопарка:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположенных земельных участках в границах территории, в отношении которой утверждено право муниципальной территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полном и законным образом		инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Раздел 1

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

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	
Всего листов: _____	Всех листов вместе: _____	
08.09.2021 № 04/2018/0048/2021/010		
Кадастровый номер: 50:16:0511021:04		
Учтенный вид земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии депозитов (или) заключены договоры, предусматривающие предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка государственной или муниципальной собственности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального жилищного или иного жилого многоквартирного назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) признании права на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель, или земельного участка, государственной собственности из земель изъятых:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и установленных границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	СББХЕСТВО С СЕРТИФИЦИРОВАННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИПРАВЕКОМПАЙ КОМПАНИИ" НЕЖЕЛЫЕ РАВЕНТРЕ" ИНН 771198489	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	
Всего листов: _____	Всех листов вместе: _____	
08.09.2021 № 04/2018/0048/2021/010		
Кадастровый номер: 50:16:0511021:04		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Александр Иванович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:0501021:04-009/002/2018-1 от 09.03.2018	
3. Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы	
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрированы	
5. Заявления и судебные акты о праве собственности:	данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии в установленном законодательством права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопреемство и сведения о наличии государства, по наследству права: завещаний о праве о государственной регистрации права (переход, прекращение права), прекращение права или обременения объекта недвижимости, случаи отчуждения объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Рисунок 3

Выдана из Бюро по государственному кадастру недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____	Рисунок <u>3</u>	Номер листов раздела <u>31</u> _____	Всего разделов: _____
08.09.2021 № 04/20/2021/08/0110		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:16:05/1031/04	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 3.1

Выдана из Бюро по государственному кадастру недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:							
(наименование)							
Лист № _____		Рисунок <u>3.1</u>		Номер листов раздела <u>31</u> _____		Всего разделов: _____	
08.09.2021 № 04/20/2021/08/0110				Всего листов выписки: _____			
Кадастровый номер:				50:16:05/1031/04			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п по плану		Длина границ участка	Граничные стороны, в	Описание пересечения по координатам	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресах смежных земельных участков
	начальной	конечной					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
2	2	3	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
3	3	4	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
4	4	1	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 2.2

Земельный участок				
№ объекта недвижимости				
Лист №	Листов	№	Всего листов	Всего листов
08.09.2021	№	04/20/004/007/210		
Кадастровый номер:			50:16:0581001:04	
Сведения о параметрах точки границ земельного участка				
Система координат: МСК-30, зона 2				
Зона №				
№ п/п	Координаты		Описание записанной величины	Средняя выделенная погрешность определений координат записанных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	473664.69	2231421.96	данные отсутствуют	0.1
2	473677.07	2231452.13	данные отсутствуют	0.1
3	473619.86	2231442.69	данные отсутствуют	0.1
4	473654.92	2231419.44	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРН	
подпись и наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕДРН

Единый государственный реестр недвижимости

Лист 3

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

По состоянию на 08.09.2021 г., предоставлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок	
№ объекта недвижимости	
Лист №	Листов
08.09.2021	№ 04/20/004/007/210
Кадастровый номер:	
50:16:0581001:04	
№ кадастрового участка:	50:16:0581001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018
Ранг кадастровый государственный земельный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Рославская Федерация, Московская область, р-н Ногинский
Площадь:	700 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1863475
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0581001:04
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об объекте недвижимости в статусе предоставления на аукцион/концессию:	
Государственный регистратор	
ФГИС ЕДРН	
подпись и наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о единственном объекте недвижимости

Земельный участок:		
информация		
Лист № _____	Рисунки 1	Всего листов рисунков 1
03.09.2018 № 50/2018/0046/21/308		Всего листов выписки _____
Выданный номер:		50:16:09:01021:117
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Ссылка на кадастровый план:	Кадастровый план: Бюджетный № 77:23-09	
Ссылка на подвид объекта в области: территориальная, расположенная в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок находится в границах территории в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, военной зоны:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов заповедия, заказника, дендропарка:	данные отсутствуют	
Ссылка на результаты проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Ссылка на расположенный земельный участок в границах территории, в отношении которой учраждено право муниципальной территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о единственном объекте недвижимости

Земельный участок:		
информация		
Лист № _____	Рисунки 1	Всего листов рисунков 1
03.09.2018 № 50/2018/0046/21/308		Всего листов выписки _____
Выданный номер:		50:16:09:01021:117
Учтенный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на принятые акты и (или) исполнительные документы, предусмотренные законодательством и соответствия с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления собственности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома сепаративно-индивидуальным или индивидуальным земельным участком:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок или земельный участок образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государства на территории возможности для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок образован на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена:	данные отсутствуют	
Ссылка на наличие земельного спора о установлении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Ссылка об объекте недвижимости имеет статус "актуально"	
Общая площадь:	Ссылка в виде разрешенного использования имеет статус "актуально" неактуально/использована. Право (юридическое право, образование объекта недвижимости) не зарегистрировано на земельный объект недвижимости с видом разрешенного использования "Для размещения объектов застройки". Ссылка необходима для земельного участка 4.1 отсутствуют. Ссылка необходима для земельного участка 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 79:106449	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 залоге недвижимости

Лист 2

Земельный участок	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № <u>1</u> Листов <u>1</u>	Всего листов выписки <u>1</u>
№ 08/2021 - № 04/2021/ЗК/01/2021	
Кадастровый номер:	50:16:06:01031:117
1. Правообладатель (правообладатели):	И.П. Козлов Андрей Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:0501031:117-09/004/2016-1 от 09.10.2016
3. Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Данные об ипотеке и других обременениях:	не зарегистрированы
5. Записаны ли в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правообладатели и сведения о наличии государственной регистрации права (периоды, периоды права), в отношении которых оформлены объекты недвижимости, сведения о наличии объектов недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости, права, ограниченного права без необходимости в силу закона создания третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, прекращения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 3

Земельный участок	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № <u>1</u> Листов <u>1</u>	Всего листов выписки <u>1</u>
№ 08/2021 - № 04/2021/ЗК/01/2021	
Кадастровый номер:	50:16:06:01031:117
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выданы из Бюро по государственному регулированию рынка недвижимости областного государственного агентства
Оценки рыночной стоимости земельных участков

Лист 2.1

Земельный участок							
№ участка по кадастру							
Лист №		Листа		Всего листов раздела		Всего листов выписки	
01		01		01		01	
№ документа № 04/20/2021/001/200							
Кадастровый номер				50:16:0641001:117			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п по кадастровому плану	№ п/п по кадастровому плану	Длина участка	Граничные признаки, м	Описание записей на местности	Кадастровый номер смежных участков	Ссылки на адреса, адресной части/районных земельных участков
1	1	2	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
2	2	3	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
3	3	4	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
4	4	1	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует	длина отсутствует
Государственный регистратор				подпись		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				М.П.		инициалы, фамилия	

Выданы из Бюро по государственному регулированию рынка недвижимости областного государственного агентства
Оценки рыночной стоимости земельных участков

Лист 2.2

Земельный участок					
№ участка по кадастру					
Лист №		Листа		Всего листов раздела	
01		01		01	
№ документа № 04/20/2021/001/200					
Кадастровый номер			50:16:0641001:117		
Ссылки в приложении точки границ земельного участка					
Система координат: МСК-30, зона 2					
№ п/п	Координаты		Описание записей на местности	Средняя выделенная высота/средняя координатная характеристика точки границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	478213.65	2231510.58	длина отсутствует		0.1
2	478265.90	2231540.74	длина отсутствует		0.1
3	478184.17	2231535.2	длина отсутствует		0.1
4	478161.82	2231505.00	длина отсутствует		0.1
Государственный регистратор			подпись		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			М.П.		инициалы, фамилия

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 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 учреждение «Росреестр»

Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

По состоянию на 08.09.2021 г., зарегистрирован на дату 08.09.2021 г., сообщено, что созданы данные Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Листов всего листов _____	Всего листов всего _____
08.09.2021 № 50/20/2021/003		
Кадастровый номер: 50/16/09/1021/108		
Наименование земельного участка:	50/16/09/1021	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018	
Рашио присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Роскошная Фотонная, Московская область, р-н Ногинский	
Площадь:	700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	186392	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50/16/09/1021/47	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или индивидуального хозяйства:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

По состоянию на 08.09.2021 г., зарегистрирован на дату 08.09.2021 г., сообщено, что созданы данные Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Листов всего листов _____	Всего листов всего _____
08.09.2021 № 50/20/2021/003		
Кадастровый номер: 50/16/09/1021/108		
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый номер: 50/16/09/1021/108	
Сведения о том, являются ли объекты в области территории области, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок является или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории инновационного центра «Сколково» или иного специального района, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иного объекта культурного наследия, историко-культурного объекта:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположенных земельных участках в границах территории, в отношении которой утверждено право муниципальной территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Рисун 1

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

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____	Рисун 1	Номер листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
08.09.2021 № 94/2020/04/01/005		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:16:05/01021:105	
Учтенный номер земельного участка:	данных отсутствуют		
Сведения о наличии депозитных договоров, предусмотренных статьями 333.35 и 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации, заключенных с налогоплательщиком в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной регистрации недвижимости:	данных отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государства для государственных или муниципальных нужд:	данных отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель, находящихся в государственной собственности на территории:	данных отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора и установленных границ земельного участка:	данных отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус актуальный (находясь в актуальном). Права (юридические факты, образования объекта недвижимости) зарегистрированы на дату в объект недвижимости с описанной разрешенности по подклассу "Для иных видов иной застройки". Сведения о возможности для земельного участка 4.1 отсутствуют. Сведения о возможности для земельного участка 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 7701964499		
Государственный регистратор:			ФГИС ЕДРН
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия	

М.П.

Рисун 2

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

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____	Рисун 2	Номер листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
08.09.2021 № 94/2020/04/01/005		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:16:05/01021:105	
1. Привоеобладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Александр Иванович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:05/01021:105-09/006/2010-4 от 09.10.2010		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Договоры купли-продажи и дарения о приобретении:	не зарегистрированы		
5. Заявления и судебные акты о праве собственности:	данных отсутствуют		
6. Сведения о включении в Единый государственный реестр недвижимости:	данных отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Привоеобладатели и сведения о наличии государства, по которым утрачены: заявления о прекращении государственной регистрации права (переход, прекращение права), прекращении права или обременения объекта недвижимости, случаи отмены объекта недвижимости:	данных отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации или сделок, сделок, прекращения права без необходимости в силу закона с участием третьего лица, органы:	данных отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, прекращения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор:			ФГИС ЕДРН
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия	

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Рисунг 3

Выдана из Бюро по государственному регулированию рынка недвижимости областного государственного агентства по управлению государственными земельными участками

Земельный участок:

Лист № _____ Рисунок **3** | Всего листов рисунка **3** | Всего рисунков _____ | Всего листов выписки _____

от 08.09.2021 № 04/2018/ЗЗ/ЗМ/2021/005

Кадастровый номер: **50:16:0541001:101**

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб: 1: данные отсутствуют | Условные обозначения:

Государственный регулятор: _____ | ФИО: _____

полное наименование должности | должность | имя, фамилия

М.П.

Рисунг 3.1

Выдана из Бюро по государственному регулированию рынка недвижимости областного государственного агентства по управлению государственными земельными участками

Земельный участок:

Лист № _____ Рисунок **3.1** | Всего листов рисунка **3.1** | Всего рисунков _____ | Всего листов выписки _____

от 08.09.2021 № 04/2018/ЗЗ/ЗМ/2021/005

Кадастровый номер: **50:16:0541001:101**

Описание местонахождения границ земельного участка

№ п/п	№ п/п по плану		Дирекционные углы	Горизонтальные проложения, м	Описание пересечения по соседству	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресах смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регулятор: _____ | ФИО: _____

полное наименование должности | должность | имя, фамилия

М.П.

Отчёт № 273/21 от 08.09.2021 г. об оценке земельных участков (14 ед.), с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенных в Ногинском районе Московской области

Выдана из Бюро по государственному кадастру недвижимости об области недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Выдел 2.2

Земельный участок				
инв. объект недвижимости				
Лист №	Ранга №	Номер листов раздела	Всего разделов	Всего листов выделов
03.09.2018	№ 04/010/2018/005/005			
Кадастровый номер			50:16:0641001:101	
Список и параметры точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-30, зона 2				
Номер точки	Координаты		Описание записанной информации	Средняя выделенная погрешность определений координат записанных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478191.82	2231503.06	данные отсутствуют	0.1
2	478184.17	2231315.2	данные отсутствуют	0.1
3	478162.36	2231526.66	данные отсутствуют	0.1
4	478178.01	2231496.32	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРЗ	
подпись, наименование должности			подпись	подпись, фамилия

М.П.