

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «КГФУ»



Берг Е.В.

ОТЧЕТ № 283/20

об оценке

**земельных участков (18 ед.) с видом разрешенного использования -
зона застройки индивидуальными жилыми домами,
расположенных в Ногинском районе Московской области**

ДАТА ОЦЕНКИ: 07.09.2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 07.09.2020 г.

ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный»

Исполнитель:

ООО «КГФУ»

МОСКВА 2020

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	10
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	13
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	13
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	15
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	15
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	15
6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	16
6.1.	ДОПУЩЕНИЯ	16
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	16
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ.....	19
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	19
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	19
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19	19
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	19
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	31
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	31
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	45
9.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	46
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	52
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	54
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	56
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	57
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	60
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД.....	64

11.2. Доходный подход	65
11.3. Затратный подход.....	67
11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА	68
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	77
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	79
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	81
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	81
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	81
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	92

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 57/20 от 07.09.2020 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: земельные участки (18 ед.) с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенные в Ногинском районе Московской области

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	632 142	Не применялся
2	50:16:0501021:50	Не применялся	632 142	Не применялся
3	50:16:0501021:51	Не применялся	632 142	Не применялся
4	50:16:0501021:52	Не применялся	632 142	Не применялся
5	50:16:0501021:53	Не применялся	632 142	Не применялся
6	50:16:0501021:54	Не применялся	632 142	Не применялся
7	50:16:0501021:55	Не применялся	632 142	Не применялся
8	50:16:0501021:56	Не применялся	632 142	Не применялся
9	50:16:0501021:57	Не применялся	632 142	Не применялся
10	50:16:0501021:58	Не применялся	632 142	Не применялся
11	50:16:0501021:59	Не применялся	632 142	Не применялся
12	50:16:0501021:60	Не применялся	632 142	Не применялся
13	50:16:0501021:61	Не применялся	632 142	Не применялся
14	50:16:0501021:62	Не применялся	632 142	Не применялся
15	50:16:0501021:63	Не применялся	632 142	Не применялся
16	50:16:0501021:64	Не применялся	683 616	Не применялся
17	50:16:0501021:117	Не применялся	632 142	Не применялся
18	50:16:0501021:118	Не применялся	632 142	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

11 429 300 (Одиннадцать миллионов четыреста двадцать девять тысяч триста) рублей, не облагается НДС¹

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.

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	632 100
2	50:16:0501021:50	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
3	50:16:0501021:51	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
4	50:16:0501021:52	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
5	50:16:0501021:53	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
6	50:16:0501021:54	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
7	50:16:0501021:55	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
8	50:16:0501021:56	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
9	50:16:0501021:57	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
10	50:16:0501021:58	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
11	50:16:0501021:59	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
12	50:16:0501021:60	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
13	50:16:0501021:61	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
14	50:16:0501021:62	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
15	50:16:0501021:63	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
16	50:16:0501021:64	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	757	683 600
17	50:16:0501021:117	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
18	50:16:0501021:118	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
Итого				11 429 300

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 57/20 от 07.09.2020 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 (18 ед.) с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенные в Ногинском районе Московской области
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Право собственности. Субъект права: Котов Андрей Николаевич. Ограничение (обременение) права: не зарегистрировано.
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	07.09.2020 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводится
Срок проведения работ	07.09.2020 г. – 07.09.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков»). Контактный телефон. (495) 657-8637, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
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 № 003025-1 от 07 февраля 2018 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/90272/19 от 3 февраля 2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 4 февраля 2020 г. по 3 февраля 2021 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) 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 АО «АльфаСтрахование», полис (договор) страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90270/19 от 03 февраля 2020 г., период страхования: с 04 февраля 2020 г. по 03 февраля 2021 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.

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 правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
16. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
17. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Дата определения стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

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

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

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

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

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

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

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

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

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

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от 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 моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

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

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые исходные данные	рынком 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: земельные участки (18 ед.) с видом разрешенного использования - зона застройки индивидуальными жилыми домами, расположенные в Ногинском районе Московской области

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

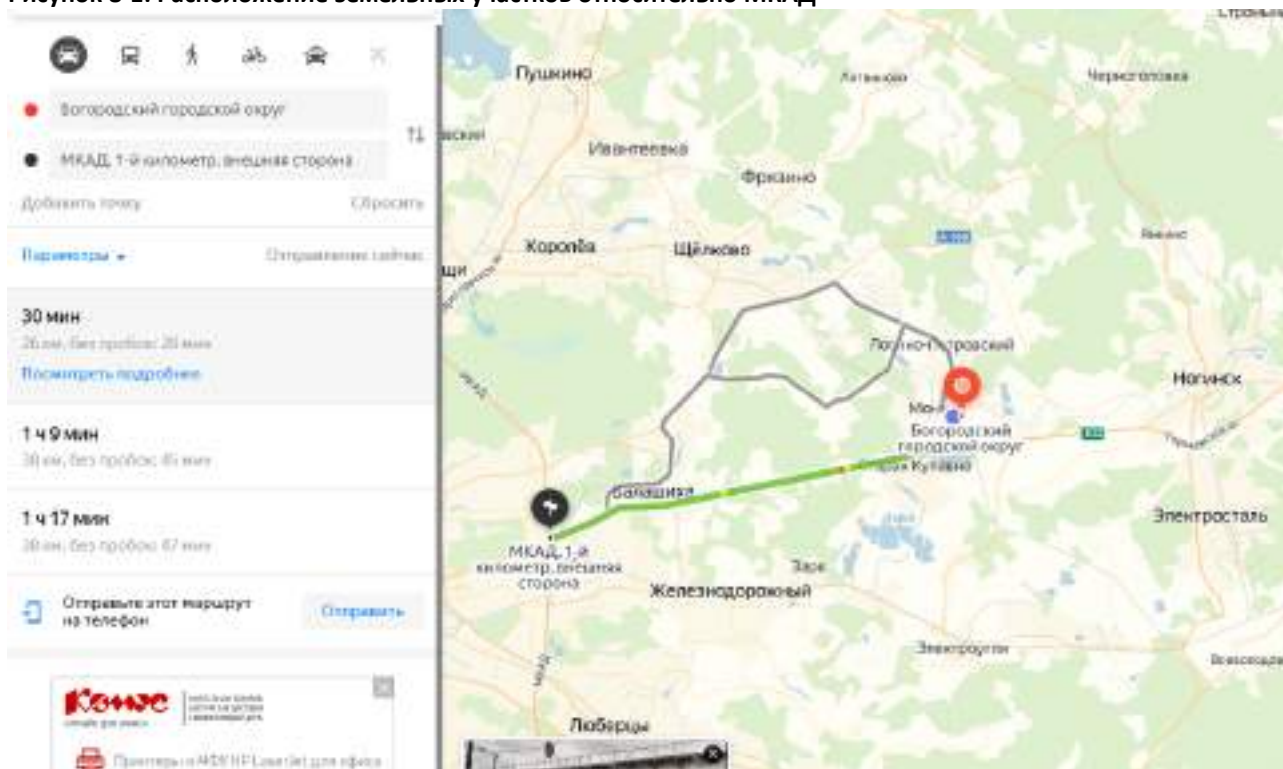
Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Адрес объекта	Московская область, Ногинский район	
Вид права	Право собственности	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Субъект права:	Котов Андрей Николаевич	
Категория земель	Земли населенных 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	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	нет	Данные визуального осмотра
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	50:16:0501021:51	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	50:16:0501021:52	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	50:16:0501021:53	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	50:16:0501021:54	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	50:16:0501021:55	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	50:16:0501021:56	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	50:16:0501021:57	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	50:16:0501021:58	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	50:16:0501021:59	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	50:16:0501021:60	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	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	50:16:0501021:61	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	50:16:0501021:62	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП
15	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
16	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
17	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
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона застройки индивидуальными жилыми домами	50:16:0501021:118	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	Не заведены на участок	Расположены рядом ж/д, ЛЭП

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

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

Субъект права: Котов Андрей Николаевич

Имущественные права на объект оценки: Право собственности.

Наличие обременений: Не зарегистрировано.

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 устанавливающих 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 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	50:16:0501021:51	03.09.2020 № 99/2020/346174941
4	50:16:0501021:52	03.09.2020 № 99/2020/346173825
5	50:16:0501021:53	03.09.2020 № 99/2020/346172027
6	50:16:0501021:54	03.09.2020 № 99/2020/346171412
7	50:16:0501021:55	03.09.2020 № 99/2020/346170111
8	50:16:0501021:56	03.09.2020 № 99/2020/346169527
9	50:16:0501021:57	03.09.2020 № 99/2020/346168332
10	50:16:0501021:58	03.09.2020 № 99/2020/346166664
11	50:16:0501021:59	03.09.2020 № 99/2020/346073290
12	50:16:0501021:60	03.09.2020 № 99/2020/346066839
13	50:16:0501021:61	02.09.2020 № 99/2020/345922566
14	50:16:0501021:62	02.09.2020 № 99/2020/345920164
15	50:16:0501021:63	07.09.2020 № 99/2020/346647109
16	50:16:0501021:64	01.09.2020 № 99/2020/345767310
17	50:16:0501021:117	03.09.2020 № 99/2020/346177798
18	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

ВВП в апреле 2020 года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 12,0 % г/г (март – рост на 0,8 % г/г, 1кв20 – 1,6 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г). Введение с 30 марта режима нерабочих дней на территории России в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции, а также сохранение негативной внешнеэкономической конъюнктуры и карантинных мер в странах – торговых партнерах обусловили снижение экономической активности как в базовых отраслях, так и в секторе услуг. Снижение ВВП за 4 месяца оценивается на уровне -1,9% г/г.

Наибольший спад в апреле наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос.

Существенный вклад в снижение ВВП в апреле внесло падение в сфере потребительских услуг. Объем платных услуг, предоставленных населению, сократился в апреле на 37,9 % г/г (-5,4 % г/г месяцем ранее), что связано с ограничениями деятельности в сфере досуга, культуры и спорта, а также бытовых услуг.

Снижение оборота розничной торговли на -23,4 % г/г в наибольшей степени обусловлено падением в сегменте непродовольственных товаров (-36,7 % г/г после +6,4 % г/г в марте), в том числе продаж новых легковых автомобилей (-72,4 % г/г, по данным Ассоциации европейского бизнеса). Менее существенное снижение наблюдалось по обороту продовольственных товаров – на 9,3 % г/г (+4,7 % г/г месяцем ранее). По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота в торговле замедлится уже во II квартале 2020 года по мере снятия ограничительных мер, связанных с распространением новой коронавирусной инфекции



Рис. 1. ВВП в апреле ожидаемо показал снижение

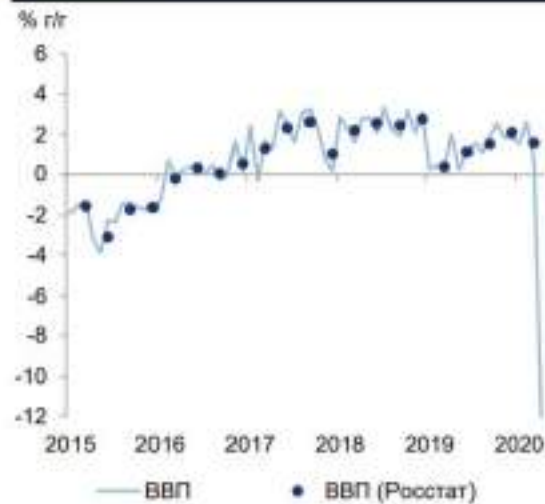
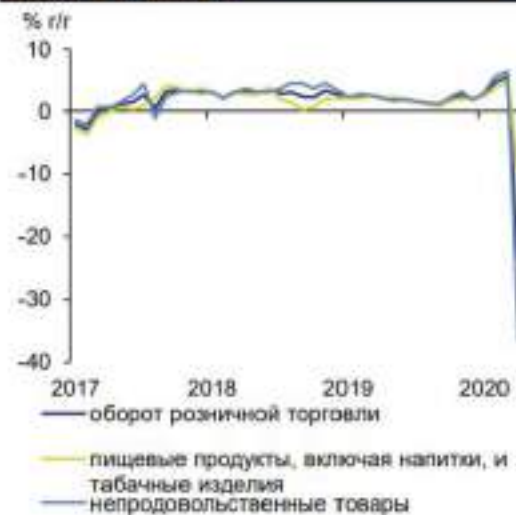


Рис. 2. Среди базовых отраслей наибольший отрицательный вклад внесла торговля



В базовых отраслях, за исключением торговли, масштаб падения оказался более умеренным. Промышленное производство 1 в апреле продемонстрировало спад на 6,6 % г/г – меньше как консенсус-прогнозов, так и показателей других стран в период действия карантинных ограничений. Темпы снижения грузооборота транспорта несколько замедлились (-6,0 % г/г в апреле после -6,7 % г/г в марте). Объем строительных работ продемонстрировал умеренное падение (-2,3 % г/г).

Рис. 3. В строительном секторе наблюдалось умеренное снижение

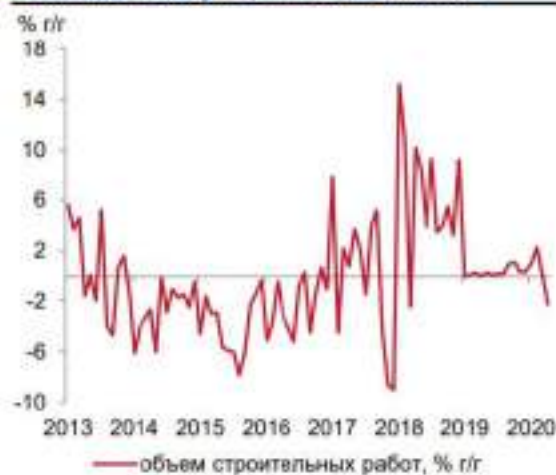
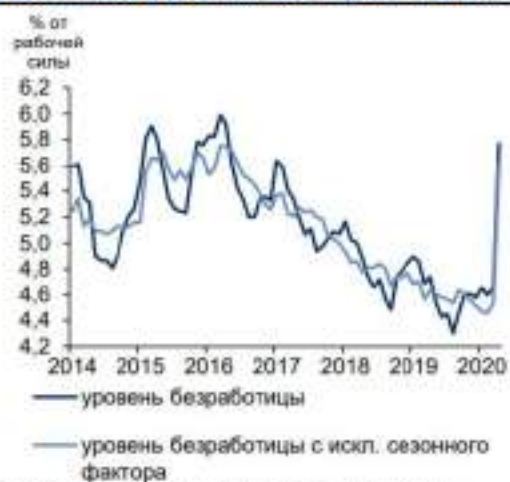


Рис. 4. Уровень безработицы в апреле увеличился до 5,6 % за от рабочей силы



Уровень безработицы (с исключением сезонности) в апреле впервые с июня 2016 г. достиг 5,6 % от рабочей силы (после 4,5 % SA2 в марте). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в апреле снизилась на 599,6 тыс. человек (-0,8 % м/м SA). Общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 828,7 тыс. человек (24,4 % м/м SA), в годовом выражении после непрерывного снижения, начавшегося в августе 2016 года, отмечен рост на 21,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в апреле увеличилась на 229,1 тыс. человек (0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,6 % г/г (март -0,2 % г/г).



В апреле–мае также наблюдалось увеличение численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным мониторинга Минтруда России, по состоянию на 28 апреля их численность превысила 1 млн. человек (по сравнению с 726 тыс. к началу апреля). В мае численность официально зарегистрированных безработных продолжила рост – до 1,7 млн. чел. на 20 мая. Увеличение данного показателя связано, в том числе, с повышением максимальной величины пособия по безработице.



Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
ВВП	-12,0*	1,6	0,8*	2,6*	1,6*	1,3
Сельское хозяйство	3,1	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0
Строительство	-2,3	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6
Розничная торговля	-23,4	4,3	5,6	4,6	2,6	1,9
Грузооборот транспорта	-6,0	-3,8	-6,7	-0,4	-3,8	0,6
Промышленное производство	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

 Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/153d3784c10e3d2475e177b296d601b7/200528_.pdf

В апреле 2020 г. инфляция составила 0,8 % м/м после 0,6 % м/м в марте, с исключением сезонного фактора – 0,7 % м/м SA (0,5 % м/м SA в марте). В годовом выражении потребительские цены выросли на 3,09% г/г (2,54 % г/г в марте).

По оценке Минэкономразвития России, рост темпов инфляции был связан преимущественно со скачком валютного курса в марте. В настоящее время курс национальной валюты стабилизировался, давление с его стороны на инфляцию снижается. Нормализации динамики цен будет также способствовать сокращение повышенного потребительского спроса на отдельные товары, которое было также зафиксировано в марте. Таким образом, потенциал роста инфляции за

счет указанных факторов близок к исчерпанию.

Так, по данным еженедельного наблюдения за ценами, уже на последней неделе апреля и первой неделе мая темпы роста цен по отношению к предыдущей неделе стабилизировались на уровне 0,1 %. В мае темпы инфляции ожидаются на уровне 0,4–0,6 % м/м, годовая инфляция оценивается в диапазоне 3,2–3,4 % г/г.

В условиях действия карантинных мер на инфляцию оказывали влияние ограничения как со стороны спроса (режим самоизоляции населения), так и со стороны предложения (приостановка производства ряда товаров, не относящихся к продукции первой необходимости, и работы организаций сферы потребительских услуг).

Сезонные факторы и повышенный спрос на отдельные товары обусловили ускорение продовольственной инфляции в апреле (до 1,5 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте, в годовом выражении – до 3,5 % г/г с 2,2 % г/г в марте).

Удорожание плодоовощной продукции (7,9 % м/м в апреле после 2,5 % м/м в марте) носило в основном сезонный характер: в межсезонный период на рынке растет доля более дорогостоящей импортной продукции. Вместе с тем накопленный рост цен на плодоовощную продукцию с ноября по апрель (31,4 %) сопоставим с показателями прошлого года (30,6 % с ноября 2018 г. по апрель 2019 года).

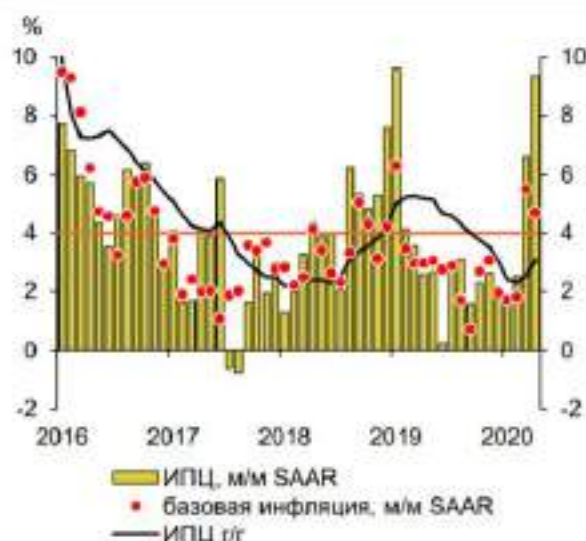
В сегменте продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции инфляция составила 0,9 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте. Так, выросли цены на отдельные товары длительного хранения (крупы и макаронные изделия, сахар).

Рост цен на непродовольственные товары и нерегулируемые услуги в апреле оставался сдержанным.

В условиях действия ограничительных мер сезонно очищенный темп роста цен на нерегулируемые услуги сохранялся на умеренном уровне (0,2 % м/м SA после 0,4 % м/м SA в марте), а рост цен на непродовольственные товары замедлился до 0,4 % м/м SA (после 0,5 % м/м SA в марте). Вместе с тем темпы роста цен на ряд товаров сохранялись на повышенном уровне (лекарства, хозяйственные товары повседневного спроса).

В результате монетарная¹ инфляция – показатель ценовой динамики, очищенный от волатильных компонентов, – в апреле стабилизировалась на уровне около 0,4 % м/м SA, а в аннуализированном выражении снизилась до 4,7 % м/м SAAR по сравнению с 5,5 % м/м SAAR в марте.

Рис. 1. Монетарная инфляция замедлилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в инфляцию в мае внесли продовольственные товары



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	апр.20	мар.20	фев.20	янк.20	дек.19	дек.18	дек.17
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	2,5	2,3	2,4	3,0	4,3	2,5
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,3	0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,2	0,1	0,1	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	2,2	1,8	2,0	2,6	4,7	1,1
в % к предыдущему месяцу	1,7	1,0	0,6	0,7	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,4	0,8	0,2	0,1	0,0	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,5	2,3	2,5	3,0	4,1	2,8
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,0	0,2	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,1	0,2	0,2	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	3,0	3,0	2,8	3,8	3,9	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,4	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,6	2,4	2,7	3,1	3,7	2,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,1	0,2	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,1	0,0	0,1	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,6	2,3	2,5	2,9	3,4	2,6
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,2	0,2	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,1	0,1	0,1	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/0ad8a09597fe23ca31a22b398767e38b/200507_cpi_pic.pdf

Всемирная организация здравоохранения 11.03.20 объявила вспышку коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. Фактически уже около трех недель оценочная деятельность осуществляется

в условиях новой реальности:

- падение и нестабильность рынков;
- внерыночные механизмы регулирования экономики;
- значительная неопределенность будущего и связанная с ней неработоспособность большинства методик прогноза, основанных на анализе ретроспективы;
- изменения условий труда самих Оценщиков и рост рисков, связанных с их профессиональной деятельностью в целом.

Предлагаем ознакомиться с опытом/позицией коллег по актуальным вопросам оценочной деятельности в условиях пандемии. Раздел будет актуализироваться по мере поступления новой информации, в т.ч. по результатам обсуждения.

На дату оценки многие коммерческие организации переводятся на дистанционную работу либо приостанавливают свою деятельность.

№	Методический вопрос	Комментарий / рекомендация
1	Осмотр объектов	<p>1. Позиция «Appraisal Institute of Canada»: в связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют (или предписывают) ограничить контакты с другими людьми. Выезд на дом с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. Это оценочное задание было выполнено без физического доступа во внутренние/внешние помещения этого объекта. Детали собственности были идентифицированы и собраны другими способами, как указано в отчете; из-за невозможности доступа и просмотра интерьера/экстерьера недвижимости, информация и детали, касающиеся интерьера/экстерьерной отделки, качества и состояния, взяты из источников, которые считаются надежными. Если впоследствии будет установлено, что какая-либо из этих деталей является неточной, оценщик оставляет за собой право внести изменения в оценку и стоимость.</p> <p>2. При невозможности произвести осмотр объекта оценки соответствующая информация должна быть отражена в задании на оценку или в самом отчете об оценке (например, см. п. 5 ФСО №7).</p> <p>3. Использование результатов фотофиксации, предоставленных третьими лицами, в т.ч. Заказчиком оценки, целесообразно сопровождать анализом достоверности соответствующих материалов.</p>
2	Анализ рынка	<p>1. Позиция «AppraisalInstitute» Угроза коронавируса может влиять на рыночные условия. Однако на большинстве рынков еще не ясно, в какой степени. Осложняющие факторы связаны с колебаниями на фондовом рынке и изменением процентных ставок по ипотечным кредитам. Анализ рынка включает наблюдение за реакцией рынка. Этот анализ становится более сложным, когда сами участники рынка сталкиваются с неопределенностью. Отчеты об оценке должны включать обсуждение состояния рынка, а также упоминание о вспышке коронавируса и ее возможном воздействии. Appraisal Institute опубликовал два руководства, которые предоставляют полезные руководящие принципы в условиях пандемии: руководство-примечание 10 «Оценка последствий стихийного бедствия»; руководство-примечание 12 «Анализ тенденций рынка».</p> <p>2. Позиция Совета директоров TEGoVA Эта пандемия сделала работу по оценке недвижимости в большинстве стран трудной для проведения в отсутствие рыночной активности (сделки редки, если вообще не существуют), как это постулируется определением рыночной стоимости.</p> <p>3. Позиция «Delliotte» по затронутым секторам экономики Китай – сильное воздействие (почти во всех секторах): авиакомпания, гостиницы, рестораны, гостиничный и розничный бизнес; производители - особенно те, которые имеют сложные цепочки поставок: автомобильная промышленность, технологии и т.д. Остальная часть Азиатско-Тихоокеанского региона экспортеры, в частности, из Японии и Кореи, со значительным влиянием на китайский рынок; бизнес зависит от китайских туристов – отели, розничная торговля предметами роскоши; транспорт – авиакомпании, круизные операторы, судоходные компании; производители, зависящие от деталей из Китая, в частности, автомобильная промышленность и технологии. нефть и газ, горнодобывающая и металлургическая промышленность в связи с падением спроса и цен на сырьевые товары; сельское хозяйство и смежные предприятия, включая порты и судоходство, а также их оборотный капитал; финансисты; образование: зависимость от китайских студентов.</p>

№	Методический вопрос	Комментарий / рекомендация
		<p>Страны Европы, Ближнего Востока и Северной и Южной Америки бизнес зависит от китайских туристов: отели, некоторые авиакомпании, торговцы предметами роскоши и ритейлеры;</p> <p>производители, зависящие от деталей из Китая, в частности, автомобильная промышленность и технологии;</p> <p>нефть и газ, горнодобывающая и металлургическая промышленность из-за падения спроса и цен на сырьевые товары.</p> <p>Примечание Ассоциации: по мере развития пандемии в странах Европы на их рынках все больше проявляются те же негативные воздействия, что и в Китае и Азиатско-Тихоокеанском регионе.</p> <p>4. Позиция "CBRE group" по рынку недвижимости:</p> <p>гостиницы - значительное падение спроса во всех ценовых сегментах;</p> <p>производство - ставки аренды практически не изменились (арендаторы занимают выжидательную позицию); прогнозируется, что в долгосрочной перспективе выиграют e-commerce (торговля), магазины шаговой доступности и склады-холодильники; изменение структуры логистики ведет к росту спроса на промышленно-складские объекты.</p> <p>офисы - значительная просадка в секторах, связанных с нефтью/газом, а также туризмом и сферой досуга, однако в целом все сектора "поставлены на паузу";</p> <p>торговля - значительное ослабление в сегменте мультифункциональных моллов, общепита и фитнес-центров; рост в сегменте продуктовых магазинов и фармацевтики.</p>
3	Прогноз денежных потоков	<p>1. Позиция «KPMG»</p> <p>COVID-19 является прекрасным примером «структурного разрыва» — неожиданного сдвига во временных рядах данных при изменении закономерностей между историческими переменными. Это приводит к ненадежности модели и значительным ошибкам в прогнозировании, а также принципиально влияет на предположения и планирование (здесь на ум приходит фраза "слепой"). Таким образом, исторические данные нужно иногда брать с долей скептицизма. Но они все же могут послужить основой для принятия будущих решений. Мониторинг и анализ того, как вы преодолеваете этот кризис, будут иметь решающее значение для обеспечения вашего в конечном итоге выхода из кризиса и выстраивания долгосрочной устойчивости. Воспользуйтесь возможностью измерить и оценить эффективность / неэффективность бизнеса, вытекающую из альтернативных моделей работы.</p> <p>2. Позиция «Delliotte»</p> <p>Управление оборотным капиталом, скорее всего, будет сопряжено с трудностями: предприятия, затронутые снижением китайского спроса, могут испытывать затоваривание, которое может продолжаться до тех пор, пока производство не сократится или спрос не вырастет; китайские покупатели, вероятно, будут задерживать платежи для сохранения денежных средств, в то время как китайские поставщики могут отчаянно нуждаться в оплате за отгруженные/заказанные товары;</p> <p>не подвергшиеся воздействию контрагенты могут предложить скидки при досрочных платежах или возможности факторинга.</p> <p>3. Позиция «RICS»</p> <p>Рыночная активность затронута во многих секторах. По состоянию на дату оценки мы считаем, что для целей сравнения мы можем придать меньший вес предыдущим рыночным данным для обоснования мнений о ценности. Действительно, нынешняя реакция на COVID-19 означает, что мы сталкиваемся с беспрецедентным набором обстоятельств, на которых можно основывать суждения. Таким образом, наша оценка составляется на основе "материальной неопределенности оценки" в соответствии с VPS 3 и VPGA 10 RICS Red Book Global. Следовательно, к нашей оценке следует относиться с меньшей степенью уверенности - и с большей степенью осторожности, чем это обычно бывает. Учитывая неизвестное будущее влияние, которое может оказать COVID-19 на рынок недвижимости, мы рекомендуем Вам держать оценку [этого объекта] в поле зрения.</p> <p>4. Позиция "CBRE group" о возможных прогнозах на основе анализа китайского рынка:</p> <p>гостиничный сектор начинает восстанавливаться через 6 недель после начала падения;</p> <p>80% торговые центры повторно открылись после закрытия, включая 85% кафе сети "Starbucks";</p> <p>производство - через 6-8 недель после начала активной фазы возобновили работу 81% производителей-экспортеров; почти 100% предприятий сферы e-commerce (онлайн-торговля) и логистики восстановили работу через 4 недели после полной остановки.</p> <p>5. Можно ожидать роста достоверности расчетов, основанных на "взвешенных скользящих средних" моделях (прогнозная величина принимается равной взвешенному значению по ретроспективе, при этом чем дальше отстоит ретроспективное значение от даты оценки, тем меньше его вес).</p>
4	Диапазоны и интервалы результатов расчета рыночной стоимости	<p>В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки. Как минимум, можно говорить о сдвиге на одну ступень: оборачиваемость высокая → оборачиваемость средняя; средняя развитость рынка → низкая развитость.</p>
5	Допущения и ограничения	<p>1. Позиция «AppraisalInstitute»</p> <p>Отчет об оценке должен содержать обсуждение состояния рыночных условий, в связи с чем упоминание о вспышке коронавируса уместно. Однако, не уместно включать отказ от ответственности или экстраординарное допущение, которое предполагает, что оценщик не берет на себя ответственность за анализ рынка.</p> <p>2. Все используемые при оценке данные следует проверять на предмет достоверности, используя доступные Оценщику средства.</p>

№	Методический вопрос	Комментарий / рекомендация
	<p>3. Примеры допущений / ограничений от «Appraisal Institute of Canada»:</p> <p>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, читатели предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.</p> <p>На момент подготовки настоящего доклада Канада и мировое сообщество переживают беспрецедентные меры, принятые на различных уровнях государственного управления для сокращения последствий пандемии COVID-19 для здоровья населения. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что существует потенциальная возможность негативного воздействия на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки недвижимости, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует некоторый риск того, что пандемия COVID-19 увеличит вероятность глобальной рецессии, однако без знаний о дальнейших ожидаемых правительственных контрмерах на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать какое-либо воздействие в данный момент времени. Соответственно, эта временная оценка предполагает сохранение текущих рыночных условий, а также то, что текущие более долгосрочные рыночные условия останутся неизменными. Учитывая рыночную неопределенность в отношении пандемии COVID-19, события форс-мажорного характера, мы оставляем за собой право пересматривать оценку стоимости, изложенную в этом отчете, за отдельную плату, с обновлением оценочного отчета в рамках отдельного оценочного мероприятия, включающего рыночную информацию, имевшуюся на тот момент времени.</p> <p>Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.</p> <p>В связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют (или предписывают) ограниченное воздействие или контакт с другими людьми. Выезд на дом с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. Это оценочное задание было выполнено без физического доступа во внутренние/внешние помещения этого объекта. Детали собственности были идентифицированы и собраны другими способами, как указано в данном отчете.</p> <p>Из-за невозможности доступа и просмотра интерьера/экстерьера этой недвижимости, информация и детали, касающиеся интерьера/экстерьерной отделки, качества и состояния, взяты из источников, которые считаются надежными. Если впоследствии будет установлено, что какая-либо из этих деталей является неточной, оценщик оставляет за собой право внести изменения в оценку и стоимость.</p> <p>4. Позиция The Australian Property Institute по вопросам, связанным с неопределенностью оценки</p> <p>Существует несколько потенциальных причин неопределенности оценки:</p> <p>неопределенность рынка;</p> <p>неопределенность моделирования;</p> <p>неопределенность входных данных.</p> <p>Неопределенности данных и моделирования возникают в процессе оценки и могут быть измерены.</p> <p>1. Неопределенность рынка</p> <p>Рыночная неопределенность возникает в результате событий, которые являются внешними для процесса оценки и, как правило, не поддается измерению на дату оценки.</p> <p>Неопределенность на рынке возникает, когда рынок, по состоянию на дату оценки, нарушается из-за событий, которые происходят или недавно произошли, таких как внезапные экономические или политические кризисы.</p> <p>Событием(ями), вызывающим неопределенность на рынке, может быть макроэкономическая ситуация, например пандемия COVID-19, или микроэкономическая, например, изменение закона или правила, которое изменяет или разрушает рыночный сектор.</p> <p>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 реагирует рынок.</p> <p>Кроме того, API отмечает, что использование «справочников» может быть некорректным из-за устаревания данных во времена неопределенности на рынке.</p> <p>Крайне важно не путать рыночную неопределенность с рыночным риском. Рыночный риск - риск снижения стоимости актива с течением времени в результате изменения конъюнктуры рынка. условий после даты оценки.</p> <p>Рыночная неопределенность не поддается измерению, так как она возникает вследствие невозможности ее наблюдения и оценки влияния события (событий) на рыночные цены по состоянию на дату оценки.</p> <p>Степень влияния пандемии COVID-19 на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность (на дату подготовки данного протокола 20 марта 2020 г.).</p>	

№	Методический вопрос	Комментарий / рекомендация
6	Прочее	<p>Рекомендуется указывать в отчете: вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; 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.</p> <p>1. Позиция «TEGoVA» Там, где оценщикам предписано прийти к рыночной стоимости объекта недвижимости для неустановленной цели в течение следующих нескольких недель: они должны сначала определить последнюю дату (докризисную дату), когда, по их мнению, рыночная стоимость объекта недвижимости могла бы быть определена на основе имеющихся рыночных данных, и предложить свое мнение о стоимости объекта недвижимости на эту докризисную дату. Это позволит установить базовое значение, по которому клиент может с пользой оценить рыночную стоимость, сообщенную на соответствующую текущую дату оценки; при представлении информации о стоимости на текущую дату оценки оценщики должны четко ссылаться на сопоставимые доказательства, на которые они опираются, и указывать, в какой степени эти доказательства были скорректированы, если таковые имели место, в связи с кризисом. В случае внесения корректировок оценщик должен обосновать их либо на основе фактических рыночных данных, либо на основе обоснованного суждения оценщика. Оценщики предупреждаются о том, что в течение периода рыночной неопределенности на каком-либо конкретном локальном рынке они не должны чувствовать себя обязанными вносить коррективы (в сторону понижения или повышения) в докризисные рыночные данные при условии, что это четко отражено в отчете об оценке. В таком случае заявленные докризисные и текущие значения будут одинаковыми с учетом любых существенных изменений, затрагивающих объект недвижимости в период между двумя датами. следуя рекомендациям, изложенным в настоящем сообщении, оценщики должны обеспечить, чтобы они были воспроизведены в условиях взаимодействия, согласованных с клиентом. Оценщики также должны рекомендовать, чтобы стоимость объекта недвижимости постоянно пересматривалась.</p> <p>2. Дату оценки целесообразно устанавливать ДО начала активной фазы пандемии (при наличии такой возможности). В ряде случаев процедура принятия управленческого решения позволяет использовать результаты оценки, полученные на дату до начала активной фазы пандемии, - надо этим пользоваться. Это позволит избежать значительного количества проблем, описанных ранее, однако снизит полезность результатов оценки в условиях пандемии.</p> <p>3. Итоговый результат оценки рекомендуется представлять в существенно округленном виде.</p>

Источник: https://srososvet.ru/press/news/260320/?utm_source=email

Политическая обстановка.

Любой кризис не только нарушает старые планы, но и создает новые возможности. Главную из них российская внешняя политика увидела в перспективе "всеобщего обнуления", т.е. слома старого мирового порядка (где доминируют США и либеральный Запад) и формирования устойчивого нового.

И в этом новом мировом порядке не должно быть места санкциям, которые только мешают борьбе с общечеловеческой угрозой. Эта плодотворная дебютная идея легла в основу российской переговорной позиции на экстренном саммите G20, состоявшегося 26 марта в формате видеоконференции и посвященного борьбе с пандемией коронавируса и её влиянием на мировую экономику.

Сегодня Россия предлагает Западу «объединить усилия» в борьбе с общим врагом – коронавирусом и настаивает на глобальной солидарности, отправляя врачей и подразделения войск химической защиты в Италию, военный самолет с медицинским оборудованием и средствами защиты в Нью-Йорк (США оплатили половину стоимости груза, вторую половину оплатил Российский Фонд прямых инвестиций), а также в Сербию и Боснию и Герцеговину.

В результате есть основания ожидать, что осенью, когда «лидеры большой пятерки» будут

обсуждать программу восстановления мировой экономики после пандемии, санкции против России будут сильно сокращены.

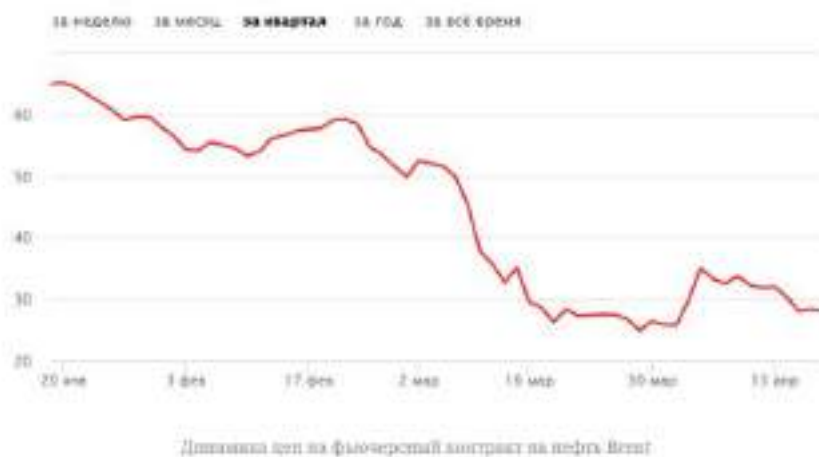
Главный же внешнеполитический успех эпохи коронавируса неожиданно достигнут на американском направлении. Вмешательство Трампа в нефтяной спор в рамках продления соглашения ОПЕК позволило Кремлю возобновить диалог с Саудовской Аравией, переведя дискуссии в трехсторонний формат. Это создает иллюзию геополитической симметрии, паритета России и США, в отношениях которых открывается новое перспективное пространство доверительного диалога по энергетике. По нефти Россия и США теперь консультируются на высшем уровне гораздо чаще, чем по стратегическим ядерным вооружениям, что дает надежду на распространение взаимопонимания двух президентов и на другие аспекты отношений.

Социально-экономическая обстановка.

12 апреля страны ОПЕК+ достигли окончательного соглашения о сокращении добычи нефти на 9,7 млн баррелей в сутки с 1 мая 2020 года по начало мая 2022-го.

Историческая сделка на нефтяном рынке, в результате которой страны ОПЕК+ снизят добычу, стабилизирует ситуацию лишь на время. При избытке предложения на рынке в 25 млн. баррелей в сутки такие объемы не помогут кардинально изменить ситуацию. Видимо, поэтому рынки не отреагировали на сделку ростом котировок.

Основным риском эксперты считают пандемию COVID-19, из-за которой резко сокращается спрос. Продление карантина в части стран приведет к росту запасов и еще сильнее снизит спрос на нефть, что, возможно, спровоцирует пересмотр достигнутых договоренностей.





Ряд западных комментаторов расценили сделку ОПЕК+ о сокращении нефтедобычи как поражение России в ценовой войне с Саудовской Аравией. Однако, экономисты, опрошенные РБК, полагают, что сокращение, вероятно, окажется выигрышным для России — по крайней мере с точки зрения госбюджета. Но произойдет это, только если цена российской нефти поднимется с очень низких уровней, на которых она находилась во второй половине марта. Но цена российской нефти может и не вырасти до \$30–35, поскольку уровень запасов в хранилищах стремительно нарастает.

В любом случае, заключение очередного соглашения ОПЕК поставило на паузу хаотичное развитие ситуации. Волна запредельно дешевой нефти могла в течении 40 дней до краев наполнить все мировые хранилища, что грозило совсем уж непредсказуемыми последствиями. Для России это могло обернуться дальнейшей девальвацией рубля и авральным свертыванием добычи с тяжелыми последствиями для месторождений.

По итогам I квартала 2020 г. воздействие всемирного катаклизма на российскую экономику еще не ощутимо, однако, как следует из апрельского прогноза Института исследований и экспертизы

ВЭБ.РФ (<http://www.inveb.ru>), во II квартале 2020 года экономика страны может упасть на 18% из-за режима самоизоляции населения и обвала цен на нефть, а реальные располагаемые доходы россиян — на 17,5%. По прогнозу института, это будет нижняя точка спада, дальше начнется постепенное восстановление. Базовый сценарий ВЭБа предусматривает, что пик заболеваемости коронавирусом в России придется на конец апреля — начало мая 2020 года.

 Пик заболеваемости	Конец апреля — начало мая 2020
 Продолжительность режима самоизоляции населения	<ul style="list-style-type: none"> • Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: до 75 дней • Другие регионы: до 45 дней
 Отмена режима самоизоляции населения	<ul style="list-style-type: none"> • Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: середина июня 2020 • Другие регионы: середина мая 2020
 Последствия для секторов российской экономики	<ul style="list-style-type: none"> • Возможность восстановления работы крупных промышленных производств к середине апреля • Негативный эффект сокращения экспорта и кризиса в авиаперевозках, туристическом и гостиничном бизнесе, спад в малом бизнесе • Значительные потери для отдельных секторов экономики (туризм и гостиничный бизнес, авиаперевозки, культура и спорт, питание)

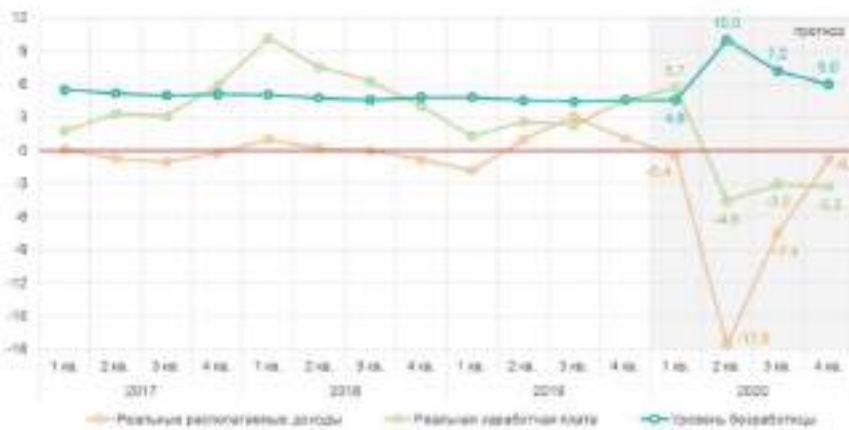
В базовом сценарии развития ситуации с коронавирусом, согласно прогнозу Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ:

- по итогам 2020 года сильнее всего из отраслей пострадают гостиничный бизнес и сфера общественного питания (-22,2%), культура и спорт (-21,2%), транспорт (-10,6%), оптовая и розничная торговля (-4,3%);
- из-за сжатия мирового спроса ожидается снижение объемов стоимостного экспорта по всем основным товарным группам: минеральные продукты, включая нефть и нефтепродукты (-2,3%), химические продукты (-3,6%), древесина (-9%), машины, оборудование и транспортные средства (-10%), драгоценные металлы (-12,5%);
- реальные располагаемые доходы россиян могут сократиться по итогам года на 6,5%, что станет рекордным снижением с 2014 года;
- уровень безработицы в 2020 году рискует подскочить до 7% после 4,7% в 2019 году. Пик безработицы прогнозируется на второй квартал, когда ожидается увеличение числа потерявших работу россиян до 10% от экономически активного населения.



Показатель, %	2019	2020				
		1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	год
ВВП	1,3	1,8	-18,0	-0,9	1,3	-3,8
Обработавшая промышленность	1,6	3,7	-17,5	0,0	2,1	-2,9
Строительство	0,4	1,5	-11,2	0,0	5,0	-0,2
Оптовая и розничная торговля	1,7	5,0	-26,1	0,0	3,2	-4,3
Транспорт	2,1	-1,0	-40,2	-2,0	1,0	-10,6
Гостиницы и общественное питание	3,2	0,0	-68,5	-15,0	-5,0	-22,2
Здравоохранение	-2,0	2,0	2,3	2,0	1,5	2,0
Культура и спорт	1,8	-1,0	-78,9	-10,0	5,0	-21,2

Наиболее уязвимые секторы российской экономики. Прогноз динамики добавленной стоимости



Динамика реальных располагаемых доходов, реальной заработной платы и безработицы (%)

Правительство зарезервировало 1,4 трлн. руб. на борьбу с кризисом, или около 1,25 % ВВП, что совершенно несопоставимо с объемами помощи экономике в других странах. Антикризисные меры состоят в основном не из новых расходов бюджета, а из отсрочек на полгода по налогам, кредитным и арендным платежам, моратория на банкротства, льготного (по нулевой ставке) краткосрочного кредита на зарплату, которые должны позволить малому и среднему бизнесу продержаться в период вынужденной приостановки работы, и ряд других. Единственная бессрочная мера поддержки бизнеса — снижение страховых взносов с 30 до 15% для малого и среднего предпринимательства. Разработанных мер поддержки бизнеса явно недостаточно, и чтобы не допустить массовых банкротств, роста безработицы и снижения налоговых поступлений, власти необходимо в кратчайшие сроки выработать дополнительные инструменты поддержки.



История кризисов и их влияния на рынок недвижимости.

В новейшей истории российской экономики можно выделить три кризиса, которые существенно повлияли на рынок недвижимости и привели к значительному падению цен на нее.

Первый серьезный удар по российскому рынку жилья был нанесен в результате дефолта. 17 августа 1998 года правительство России объявило технический дефолт — ввела мораторий на погашение внешних долгов российских банков и принудительную реструктуризацию долгов по ГКО/ОФЗ. По сути, на тот момент девелоперский рынок только зарождался — новостройки почти не возводились, застройщикам было практически невозможно получить проектное финансирование, ипотеки не было. В результате основной удар принял на себя рынок вторичного жилья. Стоит отметить, что тогда большинство россиян получало зарплату в долларовом эквиваленте, а цены на жилье были также выставлены в валюте.

Кризис 2008 года стал следствием в основном внутренних проблем российской экономики, хотя спусковым крючком послужил ипотечный кризис в США. Ипотечный мыльный пузырь лопнул, что привело к снижению оборотов мировой торговли, а также падению ликвидности развивающихся странах, в том числе в России. По сравнению с 1990-ми годами рынок недвижимости сильно изменился. Наряду со вторичным рынком жилья образовался крупный сегмент строящихся домов. Экономический кризис ударил по всем источникам финансирования проектов застройки. Особенностью кризиса на рынке жилой недвижимости в 2008–2010 гг. стало относительно быстрое восстановление, которое не наблюдалось после коллапса 1998 года. Объем сделок и темпы строительства начали расти уже в 2011 году.

Экономический кризис 2014 года можно назвать новым этапом рецессии и продолжением кризиса 2008 года. Причины, по сути, те же: структурные проблемы в экономике (сырьевая зависимость, низкий уровень внутреннего потребления, отсутствие доступных источников финансирования) не были решены за прошедшие десять лет. Это привело к тому, что страна оказалась вновь неготовой к ухудшению внешней конъюнктуры: внешнеполитическому давлению и падению цен на нефть. Рынок недвижимости отреагировал на очередной виток кризиса так же, как и в предыдущие годы: сокращением спроса, снижением темпов строительства, уменьшением рублевых цен, которые с учетом падения уровня жизни фактически выросли для большинства покупателей. Новым явлением стал рост значения ипотечного кредитования, которое фактически спасает жилищное строительство в условиях рецессии.

Краткое описание	Период	Причины и предпосылки	Падение цен, %	
			\$	руб.
Дефолт. Первый удар по рынку	17.08.1998 г. — начало 2000 г.	Обвал рынка ГКО, огромный госдолг России, кризис на валютном рынке, падение цен на нефть	20 – 30%	
Мировой экономический кризис. Глобальный дефолт	2008 – 2009 гг.	Ипотечный кризис в США, кризис ликвидности развивающихся стран, падение цен на нефть	20 – 30%	10 – 15%
Последний кризис или новая экономическая реальность	2014 – ?	Падение цен на нефть в рублях, англоязычные экономические санкции, вооруженная интервенция	30%	15 – 20%

Примечание: Для кризиса 2014 г. падение цен связано с оттоком инвест. капитала из России.

Падение цен на недвижимость в результате кризисов 1998, 2008, 2014 гг.

Основные выводы.

На фоне глобального нефтяного кризиса, отягощенного коронавирусной пандемией, происходит передел сфер влияния между крупнейшими странами мира, рождается новый мировой порядок. Какое место займет в нем каждый из претендентов, зависит и от внешней политики стран, и от тех мер, которые предпринимают внутренние Правительства в целях минимизации потерь для национальных экономик. Антикризисные меры в России пока ничтожны на фоне господдержки в развитых странах, и если эти меры и дальше будут ограничены по масштабам, следует ожидать, что после падения последует длительный период очень медленного роста экономики.

Одной из основных причин всех трех российских кризисов за последние 25 лет, приводящих к проблемам на рынке недвижимости, является падение цен на нефть. В последний раз нефть резко дешевела в 2015-2016 гг., и рынку понадобилось примерно полтора года, чтобы вернуться на уровень выше \$55 за баррель. Однако на этот раз падение может быть более продолжительным из-за глобального ограничения экономической активности, вызванного коронавирусом.

Существенное ослабление рубля, скорее всего, заставит Центробанк ужесточить монетарную политику, чтобы сдерживать инфляцию. Не исключено, что ЦБ будет вынужден резко поднять ставку вверх – по сценарию декабря 2014 г., когда на фоне девальвации рубля ключевая ставка подскочила с 10,5 % до 17 %.

В настоящее время средневзвешенный диапазон ипотечных ставок составляет 7,9 – 9 % годовых, однако многие банки уже понемногу их поднимают. По прогнозам аналитиков агентства «Эксперта РА», в течение 2020 года ставки могут превысить уровень и в 10 % за год.

При этом даже незначительное повышение ключевой ставки приведет к увеличению стоимости ипотеки и в перспективе – к дальнейшему сокращению спроса на рынке недвижимости.

Несмотря на то, что текущая ситуация не имеет аналогов и по сути является новой геополитической и макроэкономической реальностью, как минимум, одна из основных вызвавших ее причин имеет много общего со всеми кризисами последних десятилетий. Следовательно, можно ожидать, что падение цен на недвижимость будет неизбежным.

Учитывая инертность рынка недвижимости, скорее всего, это падение будет растянуто во времени и займет не менее 2-х лет. Исходя из того, что текущая ситуация развивается в условиях резкого сжатия спроса, обусловленного введением режимов самоизоляции (например, Министр строительства России озвучивает сокращение спроса на жилую недвижимость на 50 %, www.vedomosti.ru/business/news/2020/04/16/828256-sprosa-na-zhile), можно предположить, что отрицательная коррекция будет не меньше, чем при предыдущих кризисах, т.е. не ниже 8-12 % в год в рублевом эквиваленте.

Источник: <https://www.facebook.com/notes/светлана-бригидина/анализ-влияния-общей-политической-и-социально-экономической-обстановки-в-стране-/3213627068656071/>

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 индивидуальной жилой застройки, 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.³

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%.

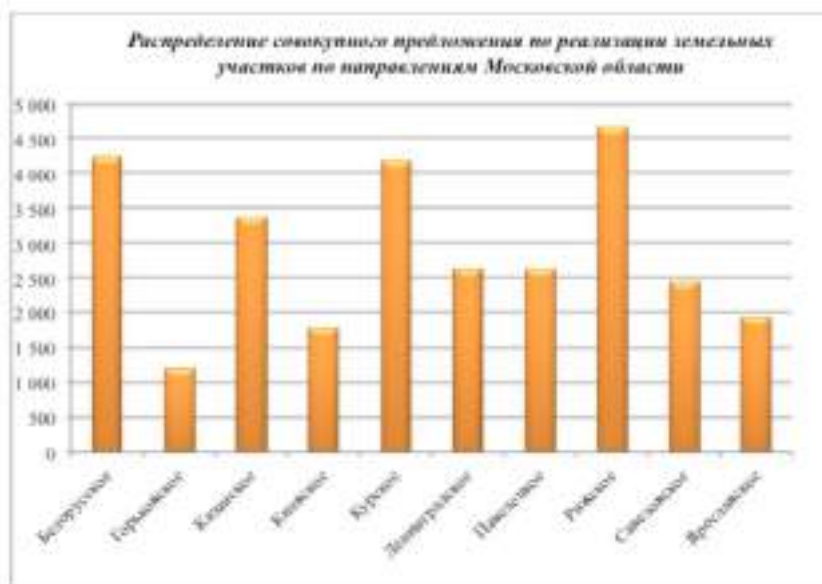
Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



³ <https://maxiline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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	681 284	106 484	68 128	1 391 943	681 544	144 890	1 493 861	649 302	118 834
2	Горьковское	525 795	104 825	73 817	864 181	383 324	81 962	888 761	249 203	108 881
3	Житское	489 694	139 084	48 125	405 487	119 840	23 818	505 898	143 618	108 898
4	Киевское	619 083	227 257	67 211	501 102	314 813	114 882	818 263	315 825	183 392
5	Курское	488 194	477 880	64 242	854 826	168 539	22 474	719 877	238 952	83 403
6	Ленинградское	678 385	137 137	34 723	828 911	349 817	79 089	862 389	318 942	138 848
7	Владимирское	385 447	187 288	64 374	359 891	118 879	47 818	413 786	168 814	87 984
8	Рижское	772 842	425 889	98 862	1 362 323	441 648	82 866	816 318	328 134	67 123
9	Самойловское	645 281	168 427	44 962	888 248	208 722	68 761	988 896	168 148	84 203
10	Ярцевское	484 612	189 584	68 873	907 429	197 838	79 834	842 289	198 858	38 848

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	Белгородское	млн	118 750	21 853	1 582	258 333	73 800	34 285	23 580	1 647	22 287
		млн	4 085 690	800 000	118 800	7 189 277	2 906 000	2 611 278	4 393 000	2 509 800	280 000
2	Гарьинское	млн	188 800	3 878	3 689	280 000	47 417	22 222	25 570	52 632	51 653
		млн	2 188 000	400 000	308 800	1 689 800	812 111	278 000	2 906 977	823 885	221 000
3	Калужское	млн	82 508	2 208	1 787	78 167	18 800	8 594	131 378	10 893	28 455
		млн	882 353	550 000	158 302	1 431 718	558 922	192 231	2 180 000	288 800	350 000
4	Клинское	млн	233 333	2 608	3 333	227 273	100 000	28 758	330 000	43 308	140 000
		млн	1 688 857	856 184	233 333	2 486 762	1 000 000	783 333	1 798 872	788 800	288 888
5	Курское	млн	123 333	18 438	8 272	183 333	7 917	7 008	12 880	18 784	2 800
		млн	1 227 273	750 000	188 800	2 689 100	758 000	77 091	1 831 832	708 333	184 908
6	Ленинградское	млн	121 840	22 414	1 875	18 000	25 883	13 800	25 463	11 000	4 883
		млн	1 188 873	642 714	107 167	4 089 800	582 333	313 043	1 300 000	1 088 800	357 143
7	Павловское	млн	76 333	8 008	4 451	208 788	9 588	8 798	118 000	21 123	8 160
		млн	875 800	530 000	438 880	880 000	758 000	138 000	1 387 321	1 188 333	280 000
8	Росовское	млн	182 500	21 853	2 682	277 718	5 098	7 008	160 213	30 803	17 678
		млн	2 217 500	2 250 000	238 800	17 898 920	3 877 688	594 184	2 457 000	1 307 420	162 857
9	Салтыковское	млн	121 429	1 538	1 189	284 288	28 333	28 800	288 000	81 798	25 928
		млн	973 831	1 828 071	198 800	2 325 333	1 404 000	222 222	1 889 278	684 881	280 000
10	Ярославское	млн	57 508	8 667	1 925	48 000	13 800	2 408	82 357	82 508	28 680
		млн	3 038 333	1 390 000	1 068 800	2 438 168	828 714	418 687	2 382 688	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 пятерке – Пятницкое шоссе, имеющее протяженность всего около 50 километров. Сотка здесь торгуется в среднем за 255 тыс. рублей, общая стоимость участка – почти 3,5 млн рублей.

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

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

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

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

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

Средняя стоимость участков на разных направлениях Московской области

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№	Источник информации	Дата предложения	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Цена предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
13	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/213701617/	07.12.2019	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок, Богородский Бор коттеджный поселок	25	Собственность	7,52	По границе	1026000	136436
14	https://realty.yandex.ru/offer/7646598146131309375/	23.05.2020	Московская область, Богородский городской округ, деревня Колонтаево, Полевая улица	30	Собственность	9,4	По границе	1 150 000	122 340
15	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/231420112	28.05.2020	Московская область, Богородский городской округ, Шульгино деревня	27	Собственность	11	По границе	1 600 000	145 455
16	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/352548355	28.05.2020	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок	25	Собственность	10	По границе	1 350 000	135 000
17	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/225350765/	29.05.2020	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок	29	Собственность	9	По границе	1 200 000	133 333
18	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/225350494/	28.05.2020	Московская область, Богородский городской округ, Стулово деревня, ул. Полевая	30	Собственность	15	По границе	1 800 000	120 000
19	https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/suburban/226336996/	29.05.2020	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Кармолино деревня	33	Собственность	15	По границе	1 450 000	96 667

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

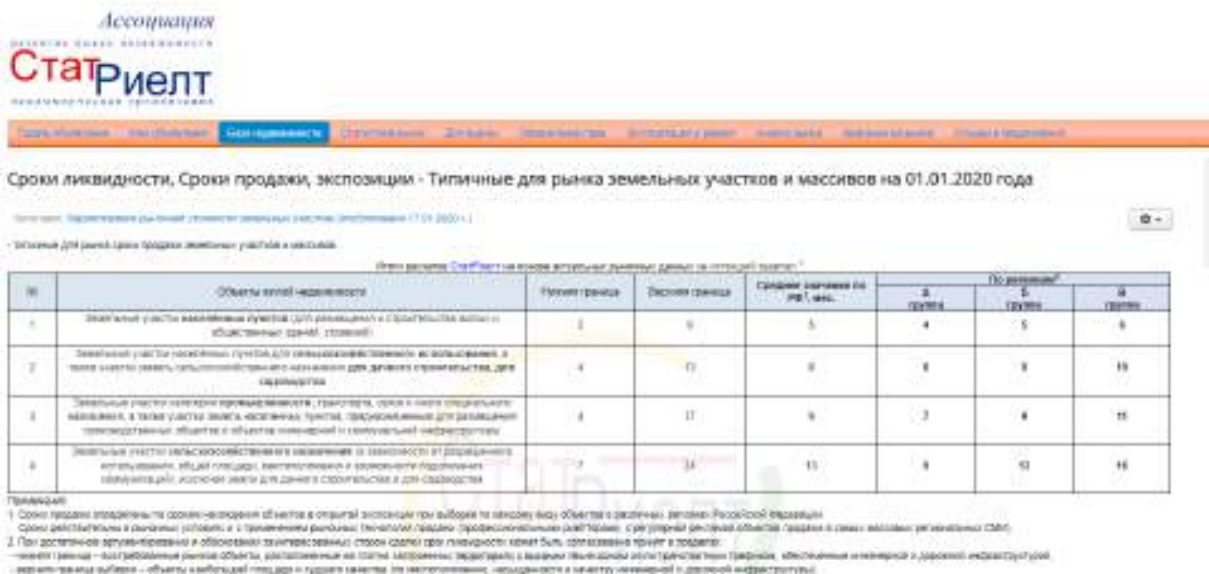
Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, 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	Пункт граница	Лесная граница	Средний срок экспозиции на РБ, мес.	По регионам*		
					Ц	С	Ю
1	Земельный участок административный пункт (ЦП, районный) в С/З населенной местности (общественный пункт, поселок)	1	9	5	4	5	6
2	Земельный участок населенной местности для размещения объектов, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов	4	10	6	6	8	10
3	Земельный участок категория промышленность, транспорт, срок и дата окончания эксплуатации, в том числе участки земель населенной местности для размещения объектов в объектах инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	6	3	8	15
4	Земельный участок сельскохозяйственного назначения с возможностью в дальнейшем использовать для размещения объектов в объектах инженерной и коммунальной инфраструктуры, участки земли для размещения объектов в населенной местности	7	14	15	8	10	16

Примечания:
 1. Сроки продажи в зависимости от срока нахождения объекта в открытом доступе при выборе по закону либо объекту в закрытом доступе Российской Федерации.
 2. При достижении сроков продажи и объектом заинтересованным сторонам сроки ликвидности могут быть сокращены при условии: - наличие земельного участка в населенной местности, расположенной на территории населенной местности; - наличие объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры; - наличие объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры; - наличие 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.

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 «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого опубликованы в справочнике «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2020), скидки на торг для земельных участков в Московской области имеет следующие значения:

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-сельскохозяйственная		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

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-аналог, 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%

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-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 9.5-3 Диапазон корректировок на площадь

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	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		Асфальт, тротуар	Грунтовая. - 5 % Нет пешехода. - 10%	Восемь П.Д. "Практика оценки недвижимости" изд-во: Терра-сервис, М., 2011 г. раздел П.3.5.
-------------------	--	------------------	--------------------------------------	--

Индивидуальные характеристики

Объекты, снижающие стоимость

Поправочный коэффициент для объектов, которые снижают стоимость, приведен в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 114

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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.	0,76	0,66	0,86

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 Юго-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 индивидуальной жилой застройки

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, исключая 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 рынком⁴.

- 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 истечения⁵.

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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

⁴ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁵ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения продаж)

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

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

Были выявлены предложений 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 признавать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Таблица 11.4-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации	-	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/352548355	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/231420112	https://realty.yandex.ru/offer/7646598146131309375/
Дата предложения	Сентябре 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Контакт		+7 901 129-31-41	+7 (926) 538-27-21	+7 (964) 502-29-04
Место нахождения	Московская область, Богородский городской округ, р-н Ногинский	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок	Московская область, Богородский городской округ, Шульгино деревня	Московская область, Богородский городской округ, Колонтаево
Удаленность от МКАД, км	26	25	27	30
Шоссе	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	до 15	10,00	11,00	9,40
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	1 350 000,00	1 600 000,00	1 150 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	135 000	145 455	122 340

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		135 000	145 455	122 340
Общая площадь	сот.	до 15	10,00	11,00	9,40
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			135 000	145 455	122 340
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		135 000	145 455	122 340
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		135 000	145 455	122 340
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		135 000	145 455	122 340
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		135 000	145 455	122 340
Условия рынка					
Время продажи			Май 2020	Май 2020	Май 2020
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			135 000	145 455	122 340
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		119 475	128 728	108 271
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Богородский городской округ, р-н Ногинский	Московская область, Богородский городской округ, Горбуша поселок	Московская область, Богородский городской округ, Шульгино деревня	Московская область, Богородский городской округ, Колонтаево
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		119 475	128 728	108 271
Направление/шоссе		Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		119 475	128 728	108 271

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД	км	26	25	27	30
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		119 475	128 728	108 271
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.		119 475	128 728	108 271
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		119 475	128 728	108 271
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	до 15	10,00	11,00	9,40
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		119 475	128 728	108 271
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		119 475	128 728	108 271
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		119 475	128 728	108 271
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Расположены рядом ж/д, ЛЭП	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		90 801	97 833	82 286
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		35,50	35,50	35,50
Весовой коэффициент			0,33333	0,33333	0,33333
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	90 306			

Источник: Расчеты Оценщика



Комментарии к таблицам:

Дата продажи



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

Источник: Наблюдение рыночной ситуации в регионах России (сентябрь 2020 г.)

Сроки для рынка продажи земельных участков в регионах

№	Объекты жилой недвижимости	Пункт граница	Сроки граница	Средняя ставка за кв. м, мес.	По регионам ¹		
					а группа	б группа	в группа
1	Земельные участки многоквартирных домов (для реализации в собственности, ипотека)	1	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для размещения объектов, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов для размещения объектов	4	17	8	8	8	10
3	Земельные участки для размещения объектов недвижимости, в том числе участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов в объектах инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	11	9	3	8	10
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от назначения, использования, типа орошения, возделываемых культур) для размещения объектов недвижимости, включая участки для размещения объектов для размещения объектов	7	14	11	9	10	10

Примечания:
 1. Сроки продажи определяются сроком-экспозицией объектов в отчетах экспозиции при выборе по каждому виду объектов в отдельных регионах Российской Федерации.
 Сроки реализации в регионах группы а и в. Территориями регионов: Псковская область, профессиональные районы, с ре. унитарный рентный объект, группа б: все регионы (за исключением СМО).
 2. При доступном архивировании и обновлении информации: сроки экспозиции могут быть сопоставлены только в пределах:
 - земель в границах населенных пунктов, расположенных на территории, относящихся к категории «земель населенных пунктов»;
 - земель в границах 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 2020 г, аналоги №1, №2, №3 выставлены на продажу в период с мая по июнь 2020 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 «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого опубликованы в справочнике «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2020), скидки на торг для земельных участков в Московской области имеет следующие значения:

Таблица 11.4-3 Значения скидки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Оффисная		Производственно-сельскохозяйственная		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Корректировка на торг принята в размере 11,5% 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 Раменском 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

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	26,00	25,00	27,00	30,00
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-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 11.4-6 Диапазон корректировок на площадь

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Таблица 11.4-7 Корректировка на площадь

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	До 15	10,00	11,00	9,40
Диапазон по справочнику	До 15	До 15	До 15	До 15

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Объекты, снижающие стоимость

Поправочный коэффициент для объектов, которые снижают стоимость, приведен в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 11.4

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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.	0,76	0,66	0,86

Таблица 11.4-8 Корректировка на фактор снижающий стоимость

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Индивидуальные особенности земельного участка	ЛЭП, линия газопровода-отвода	Нет	Нет	Нет
Корректировка		-24,00%	-24,00%	-24,00%

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 11.4-9 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	кадастровый номер	Площадь, сот.	Стоимость 1 сот. типового участка, рублей	Справедливая стоимость участка, рублей
1	50:16:0000000:71850	7	90 306	632 142
2	50:16:0501021:50	7	90 306	632 142
3	50:16:0501021:51	7	90 306	632 142
4	50:16:0501021:52	7	90 306	632 142
5	50:16:0501021:53	7	90 306	632 142
6	50:16:0501021:54	7	90 306	632 142
7	50:16:0501021:55	7	90 306	632 142
8	50:16:0501021:56	7	90 306	632 142
9	50:16:0501021:57	7	90 306	632 142
10	50:16:0501021:58	7	90 306	632 142
11	50:16:0501021:59	7	90 306	632 142
12	50:16:0501021:60	7	90 306	632 142
13	50:16:0501021:61	7	90 306	632 142
14	50:16:0501021:62	7	90 306	632 142
15	50:16:0501021:63	7	90 306	632 142
16	50:16:0501021:64	8	90 306	683 616
17	50:16:0501021:117	7	90 306	632 142
18	50:16:0501021:118	7	90 306	632 142
	Итого			11 429 300

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	632 142	Не применялся
2	50:16:0501021:50	Не применялся	632 142	Не применялся
3	50:16:0501021:51	Не применялся	632 142	Не применялся
4	50:16:0501021:52	Не применялся	632 142	Не применялся
5	50:16:0501021:53	Не применялся	632 142	Не применялся
6	50:16:0501021:54	Не применялся	632 142	Не применялся
7	50:16:0501021:55	Не применялся	632 142	Не применялся
8	50:16:0501021:56	Не применялся	632 142	Не применялся
9	50:16:0501021:57	Не применялся	632 142	Не применялся
10	50:16:0501021:58	Не применялся	632 142	Не применялся
11	50:16:0501021:59	Не применялся	632 142	Не применялся
12	50:16:0501021:60	Не применялся	632 142	Не применялся
13	50:16:0501021:61	Не применялся	632 142	Не применялся
14	50:16:0501021:62	Не применялся	632 142	Не применялся
15	50:16:0501021:63	Не применялся	632 142	Не применялся
16	50:16:0501021:64	Не применялся	683 616	Не применялся
17	50:16:0501021:117	Не применялся	632 142	Не применялся
18	50:16:0501021:118	Не применялся	632 142	Не применялся

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

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

11 429 300 (Одиннадцать миллионов четыреста двадцать девять тысяч триста) рублей, не облагается НДС⁶

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	632 100
2	50:16:0501021:50	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100

⁶ 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	50:16:0501021:51	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
4	50:16:0501021:52	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
5	50:16:0501021:53	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
6	50:16:0501021:54	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
7	50:16:0501021:55	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
8	50:16:0501021:56	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
9	50:16:0501021:57	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
10	50:16:0501021:58	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
11	50:16:0501021:59	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
12	50:16:0501021:60	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
13	50:16:0501021:61	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
14	50:16:0501021:62	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
15	50:16:0501021:63	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
16	50:16:0501021:64	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	757	683 600
17	50:16:0501021:117	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
18	50:16:0501021:118	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
Итого				11 429 300

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОГОЙ 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:

11 429 300 (Одиннадцать миллионов четыреста двадцать девять тысяч триста) рублей, не облагается НДС⁷

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	632 100
2	50:16:0501021:50	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
3	50:16:0501021:51	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
4	50:16:0501021:52	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
5	50:16:0501021:53	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
6	50:16:0501021:54	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
7	50:16:0501021:55	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
8	50:16:0501021:56	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
9	50:16:0501021:57	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
10	50:16:0501021:58	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
11	50:16:0501021:59	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
12	50:16:0501021:60	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
13	50:16:0501021:61	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
14	50:16:0501021:62	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
15	50:16:0501021:63	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
16	50:16:0501021:64	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	757	683 600
17	50:16:0501021:117	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
18	50:16:0501021:118	Российская Федерация, Московская область, р-н Ногинский	700	632 100
Итого				11 429 300

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

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

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>,
9. www.zemer.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ЭС: 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@rosvob.ru; http://www.rosvob.ru

Член Международной ассоциации оценщиков (ISCA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Ассоциации «Национальный центр экспертизы оценщиков» (ЦЕО)
Член Ассоциации «Национальный центр экспертизы оценщиков» (ЦЕО)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению
Давыдова Александра Владимировича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что Давыдов Александр Владимирович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 004618
«20» июня 2008г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05 июня 2017 г.

Дата составления выписки «05» июня 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков
С.А. Табакова



<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) №099187/769027/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>	<p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>3 февраля 2020 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту Договора), по которому Страховщик обязуется в случае наступления страхового случая, выплатить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором, а Страхователь обязуется возместить Страховщику убытки, понесенные Страховщиком в результате наступления страхового случая. Выплата страхового возмещения в порядке установленном настоящим Договором производится Страховщиком в соответствии с Правилами страхования, Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков утвержденных Страховщиком от 11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Прошла страховая ответственность к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. Взаимотношения сторон по настоящему Договору принадлежат к настоящему Договору и не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписавши настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется соблюдать все положения настоящего Договора, а также Правила страхования, применяемые к данному Договору. Страхователь имеет право получения информации о состоянии страхового полиса, примущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> <p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 77/13056834, КПП 772501001 р/с 407018109010300000335 в АО «Альфа-Банк», БИК 044525533, О/К 044525533.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p>	<p>Оценщик Давыдов Александр Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 77/1884751767</p>
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 4 февраля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 3 февраля 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора сроком страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен в Правилах страхования.</p>
<p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</p>	<p>Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>
<p>ФРАНКШЛА</p>	<p>Франкшлы не установлены (отсутствуют)</p>
<p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</p>	<p>Страховая премия составляет: 13 600,00 руб. (Тринадцать тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем внесения денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 15 февраля 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неполной оплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последующие выплаты Страхователем прекращаются свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без уведомления Страховщика о расторжении Договора. Страхователь обязан оплатить страховую часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, по формуле: Страховая премия на дату наступления страхового случая делится на количество дней действия Договора, умножается на количество дней, в течение которого действовало страхование. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страхователь несет ответственность и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Объектом страхования является имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, истребованиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.</p>
<p>СТРАХОВОЙ РИСК</p>	<p>Страховым риском является предоплаченное событие, на случай наступления которого производится страхование.</p>
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, истребованиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.</p>
<p>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</p>	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором является наступление события, в результате которого произошло причинение ущерба (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.</p>

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СТРАХОВАТЕЛЯ	<p>Тем не менее расходы по договору подлежат возмещению со Страховщиком и/или расходами, связанными с целью исполнения требований (если страхователь или выгодоприобретатель по договору страхования не являются профессиональной деятельностью Страхователя, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценок, стоимости).</p> <p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, если о возмещении вреда, указанного в п. 3.7 Правил страхования Страхователь не уведомляет Страховщика о возмещении вреда в течение срока действия настоящего Договора, составившего настоящий Договор.</p> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателями); • целесообразные расходы Страхователя, выгодоприобретателя по предварительному вынесению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходов по ведению в судебных органах дел по предостерегаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по изъятию причинного страхового случая убито; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением, ему, требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за применение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет в настоящем Договоре сумму, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p> <p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам, в трехдневный срок в письменной форме сообщить о событии Страховщику с указанием подробных обстоятельств события по адресу: info@alfastroy.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. В.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о возмещении вреда.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в соответствии с п. 15 Правил страхования.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p> <p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:</p> <ul style="list-style-type: none"> - директор по продажам: Давыдов Александр Владимирович, тел. +7 (495) 788-00-69, 186-56-73, e-mail: alexander.davydov@alfastroy.ru; - агент ИП Елизавета Дмитриевна, тел. +7 (495) 788-00-69, 186-56-73, e-mail: eliza@mail.ru; - агент ИП Елизавета Дмитриевна, тел. +7 (495) 788-00-69, 186-56-73, e-mail: eliza@mail.ru; - агент ИП Елизавета Дмитриевна, тел. +7 (495) 788-00-69, 186-56-73, e-mail: eliza@mail.ru; <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Лидия Владимировна, почта: lidia@tdu.ru; - Людмила Владимировна, почта: lyudmila@tdu.ru; <p>1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оформляются в виде деловых переговоров в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>АО «АльфаСтрахование»</p> <p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Коменкина Александровича, действующего на основании доверенности №2853/18 от 21-го марта 2018 г.</p> <p>Договор (Исполнительный лист) №283/20</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Давыдов Александр Владимирович</p> <p><i>(подпись)</i></p>







<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/77690270/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>	<p>3 февраля 2020 г. АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому страхователь обязуется за определенную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), возместить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком от 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору права и обязанности и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Страхователь обязуется своевременно предоставлять страховщику все необходимые документы и сведения, подтверждающие возникновение страхового случая, в том числе, если такое лицо из положений настоящего Договора предусмотрено, оказавшись с ним и, обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> <p>СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, Ул. Щаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 77/13095834, КПП 772601001 ОГРН 1047700000000 Г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б. БИК 044525533.</p> <p>СТРАХОВАТЕЛЬ Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» (ООО «КГФУ») 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, 3 этаж, помещение 1, комната 2 ИНН: 77/16375456</p> <p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 4 февраля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 3 секунды 31 января 2021 г. Срок действия настоящего Договора и Правил страхования по истечении срока действия настоящего Договора определяется Правилами страхования.</p> <p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. Страховая сумма составляет: 50 000 000,00 руб. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению ущерба и/или выплатой Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p> <p>ФРАНКИЗКА Франшиза не установлена (отсутствует)</p> <p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. Страховая премия по настоящему Договору составляет 24 800,00 руб. (Двадцать четыре тысячи восемь рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 15 февраля 2020 г. в соответствии со счетом. В случае неплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последующие автоматично досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в Российских рублях.</p> <p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ Российская Федерация, является на территории законодательству территории страхования имущества и интересов. Страхователь несет ответственность за возмещение ущерба, причиненного в результате нарушения имущественных интересов Выгодоприобретателей в результате наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, стандартов и правил оценочной деятельности, в том числе, в отношении профессиональной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, ему, требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p> <p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются: причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате владения, пользования, распоряжения, распоряжения третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате А) нарушения Стандартов и правил оценочной деятельности при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (в) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда принята Страхователем добровольно с действительным решением суда; - действие (бездействие) Страхователя (Застрахованного) влечет принятие вреда, имело место в период с 4 февраля 2020 г. по 3 февраля 2021 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между Действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого производится претензия; - претензия (иск, претензия), причиненного третьим лицам, событиями, впервые заявленными Страхователем, Страхованием, Страхователем, Страхователем, Страхователем, Страхователем, Страхователем, включительно или не позднее 3х лет с даты подачи заявления настоящего Договора. <p>Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренное разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред, имущественным интересам</p>
--	--

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и послужившее основанием для выплаты страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с привлечением к участию в судебном разбирательстве третьих лиц, понесенных в связи с привлечением которого застрахован по договору страхования, при условии, что такие расходы правдиво и разумно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p> <p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Страхователь вправе принадежности оценочной – физические лица, право осуществления оценочной деятельности в соответствии с Законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p> <p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, если о возмещении вреда, указанного в п. 3.7. Правил страхования, производится от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>				
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицом (выгодобригателю); целесообразные расходы по предотвращению или уменьшению вынужденности и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); расходы по увеличению прироста страхового случая и возмещение подлежит сам вред; расходы на осуществление мероприятий по предотвращению или уменьшению ущерба, причиняемого третьими лицами, о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за применение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются возмещение не подлежат убыток, расходы, указанные в п. 10.5 Правил страхования.</p>				
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>В случае наступления страхового случая, третьим лицом, потерей, потерей, взысканием, взысканием, предельная претензия или иск третьих лиц, а также при предъявлении Страховой компании, третьими лицами и третьими лицами в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: seo@alfarush.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шабокова, д. 31, стр. 6.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в соответствии с условиями настоящего Договора.</p> <p>Сумма страхового возмещения не превышает 200 000 000 (Дваста миллионов) рублей. Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</p> <table border="1"> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> </table> <p>Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и в случае непредвиденных обстоятельств, связанных с выплатой страхового возмещения, которое производится по Страховому случаю не более 30 (тридцати) дней со дня вступления в силу настоящего Договора.</p> <p>Денежные выплаты Страхового возмещения считаются актом списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документа, необходимого для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
До 40 000 000	5 (Пять)				
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)				
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация				
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются путем переговоров. В случае не достижения соглашения по существу вопроса и в период, установленный законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p> <p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кооперативный центр «Своя земля» по адресу: г. Москва, ул. Шабокова, д. 31, стр. 6, тел. +7 (495) 798-05-59, 105-56-71; - Агент ИП Елин Дмитрий Александрович, вступивший в договор №44/МП/13 от 31.05.2013, тел. +7 (803) 102-21-54; эл. почта: elinai@mail.ru - Марина Влада, эл. почта: mardina@tdu.ru</p>				
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПОСЛОВАНИЯ	<p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в виде приложения к настоящему договору. Взаимодействие сторон осуществляется исключительно на основании дополнительных соглашений.</p> <p>1. Заключение Страхователя на основании профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>				
СТРАХОВАТЕЛЬ: группа компаний «АльфаСтрахование»	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p> <p>в лице: Генерального директора: Екатерина Викторовна Кошкина, Александр / Алексеевич, действующего на основании доверенности №2852/18 от 21 марта 2018 г.</p>				

А С С О Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Ю.В. Козырь

Оценщик:
Давыдов Александр Владимирович
(подлинная копия с печатью)
ИНН 771884751767
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

20 июня 2008 года, регистрационный № 004618

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент

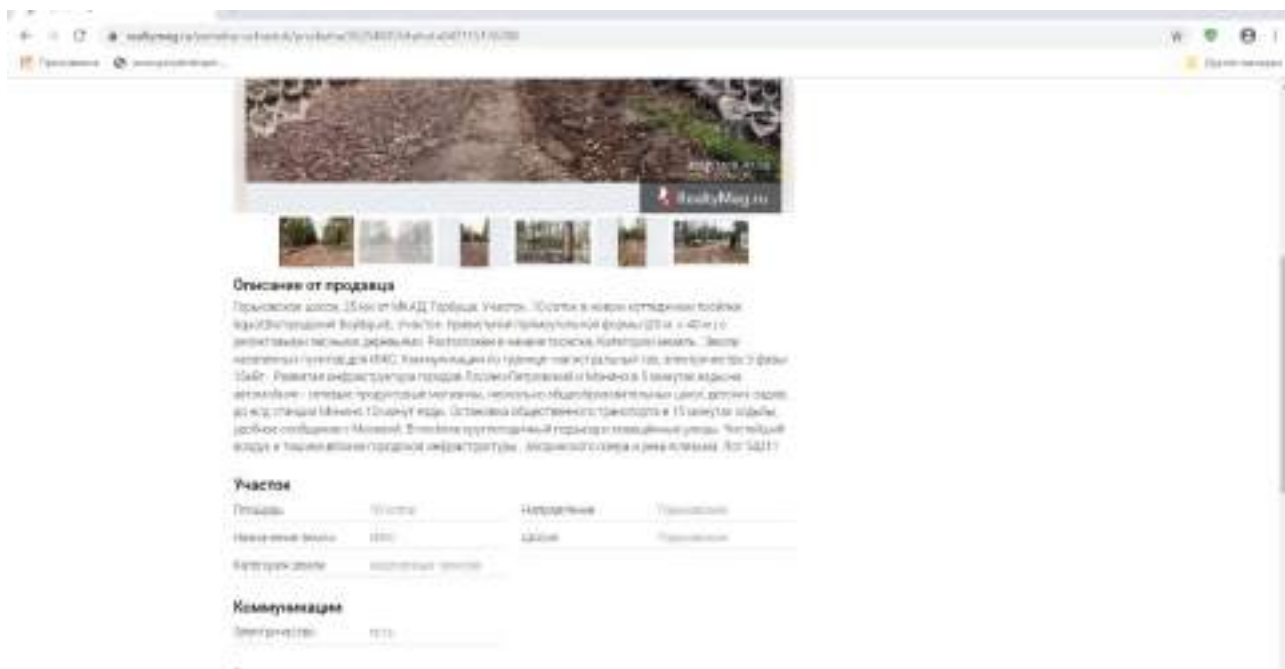
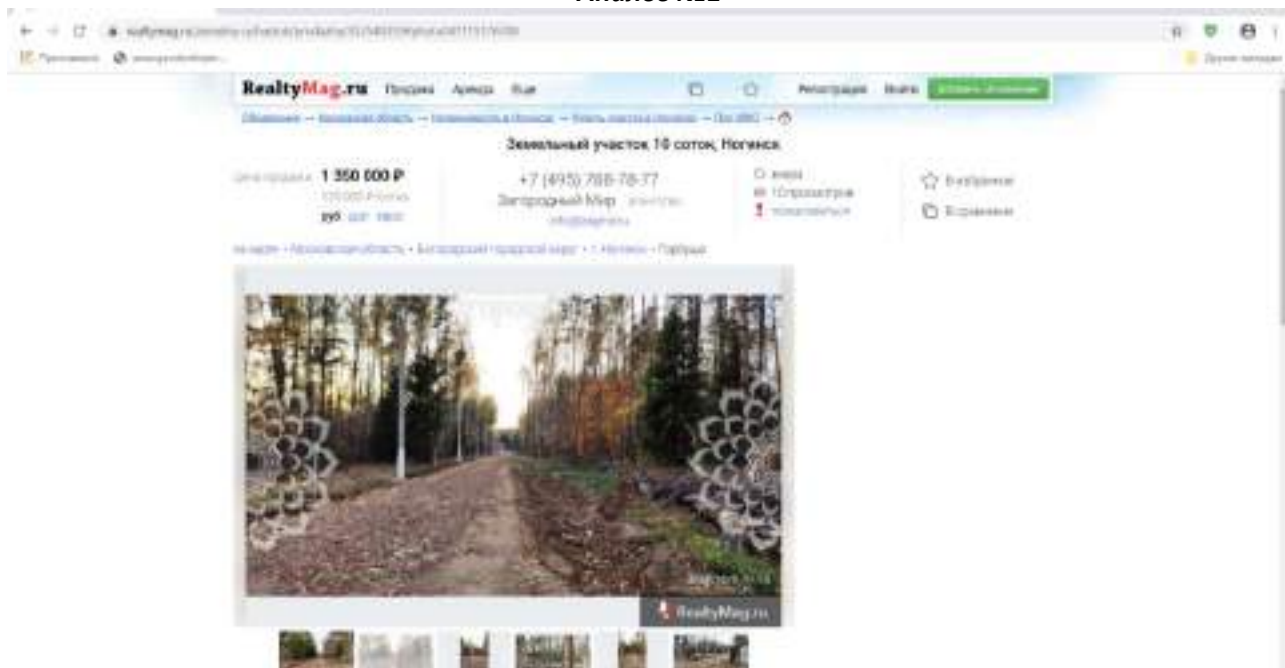
0001411 *

<p>Содержание заказной задания</p>	<p>Целью задания является проведение комплексной оценки эффективности деятельности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» в период с 01.01.2019 по 31.12.2019 гг. с целью определения факторов, влияющих на достижение поставленных целей, а также выявления резервов для повышения эффективности деятельности. В рамках задания необходимо провести анализ деятельности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» с целью определения факторов, влияющих на достижение поставленных целей, а также выявления резервов для повышения эффективности деятельности. В рамках задания необходимо провести анализ деятельности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» с целью определения факторов, влияющих на достижение поставленных целей, а также выявления резервов для повышения эффективности деятельности.</p>
<p>Исполнитель задания</p>	<p>ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»</p>
<p>Сроки исполнения задания</p>	<p>с 01.09.2020 по 30.09.2020 гг.</p>
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>	<p>Заказчик обязуется предоставить исполнителю все необходимые документы и информацию, а также оплатить работу исполнителя. Исполнитель обязуется выполнить работу в соответствии с условиями задания, а также предоставить отчет по результатам работы.</p>
<p>ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАДАНИЯ</p>	<p>Исполнитель должен предоставить отчет по результатам работы в течение 5 рабочих дней после окончания срока действия задания.</p>
<p>ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАДАНИЯ</p>	<p>Стоимость работы составляет 100 000 (сто тысяч) рублей, включая НДС. Оплата производится по факту выполнения работ.</p>

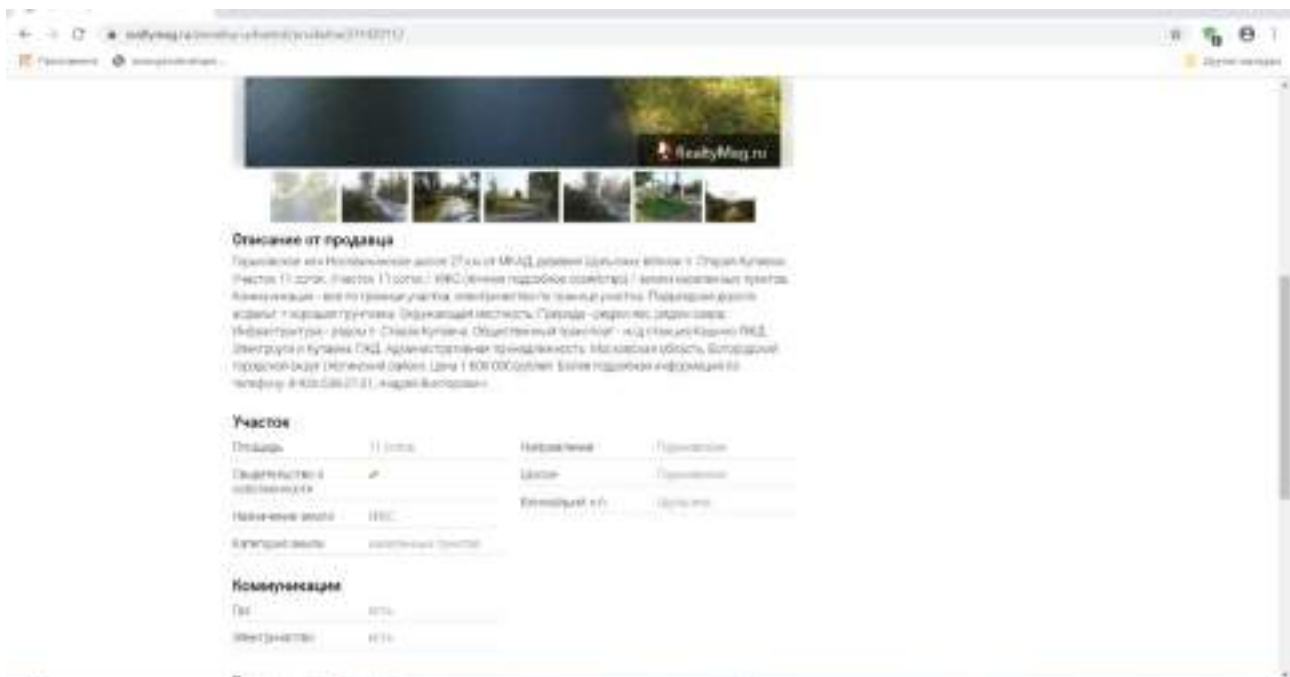


ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналог №1

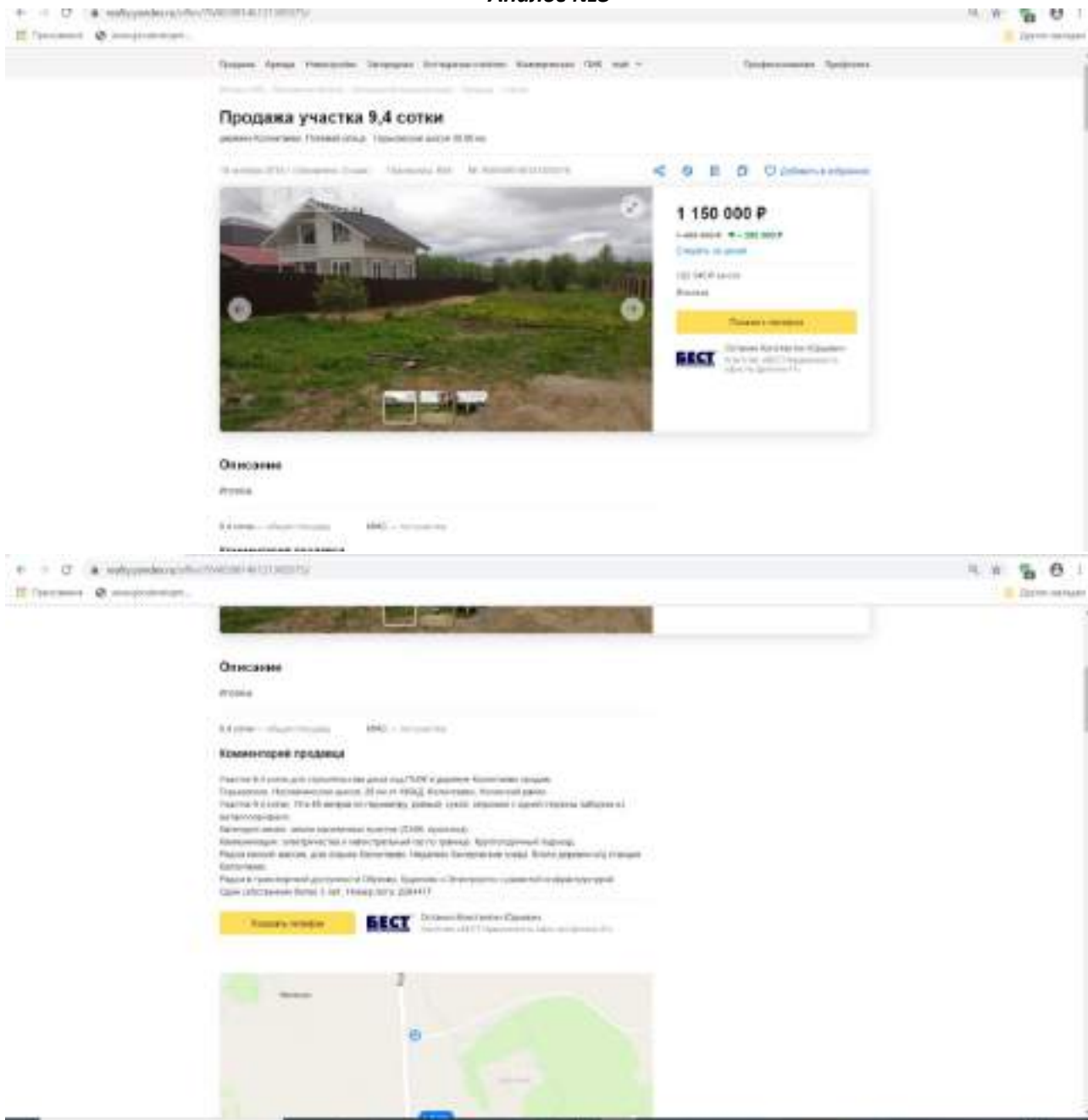


Аналог №2





Аналог №3



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН		
Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
По состоянию на 07.09.2020 г., предоставленного на рассмотрение 07.09.2020 г., сообщаем, что согласно информации Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок:		
наименование:		
Лист № _____	Листов 1	Всего листов раздела 1: _____
07.09.2020 № 04/2020/004/2020		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:16:0080001:0450
Наименование кадастрового участка:	50:16:0080000	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.08.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский	
Площадь:	700 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	64 1000	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0080001:047	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении объекта недвижимости в границах территории или территориального комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись и наименование должности		подпись, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН		
Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
По состоянию на 07.09.2020 г., предоставленного на рассмотрение 07.09.2020 г., сообщаем, что согласно информации Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок:		
наименование:		
Лист № _____	Листов 1	Всего листов раздела 1: _____
07.09.2020 № 04/2020/004/2020		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:16:0080001:0450
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земли населенных пунктов для размещения объектов недвижимости	
Сведения о кадастровом номере:	Кадастровый № 77:11-09	
Сведения о том, являются ли объекты в границах земельного участка, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок является или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, территории:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иного объекта, заказника, заповедника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположенных земельных участках в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись и наименование должности		подпись, фамилия

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист №	Листов 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
07.09.2020	№ 00/000/000/000/000		
Кадастровый номер:		50:16:000000:10000	
Участок в том числе земельного участка	данные отсутствуют		
Сведения о наличии депозитных договоров, предусматривающих предоставление в соответствии с условиями законодательства жилищными органами государственной власти или органами местного самоуправления помещений в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального назначения или жилого дома социального назначения	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решений об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образуется из земель для государственных нужд Российской Федерации	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора и установленных границе земельного участка	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "аграрными"		
Обременения:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус "объекты недвижимости социального назначения. Право (исключительное право, обременение объекта недвижимости) аренды, аренды на длительный срок (аренда) земельного участка, расположенного на земельном участке, обременения не установлены. Для иных видов земель "аграрными". Сведения обременения для земельного участка 4 отсутствуют. Сведения обременения для земельного участка 4.1 отсутствуют.		
Получены выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНЫЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 7701064499		
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	
		подпись, фамилия	

М.П.

Лист 2

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

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
07.09.2020	№ 00/000/000/000/000		
Кадастровый номер:		50:16:000000:10000	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Колот Александр Иванович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:000000:718:20:50/0402018-1 от 05.03.2018		
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявления в суд об истребовании права требования:	данные отсутствуют		
6. Судебные и арбитражные постановления, арбитражные акты:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решений 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 государственного, муниципального права, закладной о предоставлении государственной регистрации права (переход, прекращение права), прекращении права или обременения объекта недвижимости, случаи отчуждения объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Истребование права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, отчуждения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	
		подпись, фамилия	

М.П.

Риски 2

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

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u>Риски 2</u>	Всего листов рисков <u>2</u>	Всего рисков: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
07.09.2020 № 04/2020/004/004			
Кадастровый номер:		50:16:0080001:0159	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Риски 3

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

Земельный участок:							
<small>или объект недвижимости</small>							
Лист № <u>Риски 3.1</u>		Всего листов рисков <u>3.1</u>		Всего рисков: <u> </u>		Всего листов выписки: <u> </u>	
07.09.2020 № 04/2020/004/004							
Кадастровый номер:				50:16:0080001:0159			
Описание местоположения границ земельного участка							
Наиме- р №/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание пересечения на местности	Кадастровый номер при- соединяемого участка	Сведения об адресе адресной единицы соседнего земельного участка
	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 ЕПН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
М.П.							

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

Лист 2.2

Земельный участок:				
<small>на объект недвижимости</small>				
Лист № _____	Листов _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
07.09.2020 № 04/2020/004/004				
Кадастровый номер:		50:16:0080001:0159		
Сведения о характеристиках точки границ земельного участка				
Система координат: МСК-38, зона 1				
Точка №				
Номер точки	Координаты		Описание шпильки на местности	Средняя выделенная погрешность определений координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478236.47	2231513.86	данные отсутствуют	0.1
2	478236.78	2231540.56	данные отсутствуют	0.1
3	478265.99	2231540.74	данные отсутствуют	0.1
4	478213.67	2231510.59	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕПРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

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

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что сведения являются данными государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:				
<small>на объект недвижимости</small>				
Лист № _____	Листов _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
07.09.2020 № 04/2020/004/004				
Кадастровый номер:		50:16:0080001:00		
Номер кадастрового квартала:	50:16:0080103			
Дата приема кадастрового номера:	24.09.2018			
Ранг государственной учетной книги:	данные отсутствуют			
Адрес:	Республика Татарстан, Мамаевский район, с/пос. Мамаевый			
Почтовый индекс:	700116, Республика Татарстан			
Кадастровая стоимость, руб.:	1863743			
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0080103:47			
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:				
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
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:		
(наименование)		
Лист № _____	Риэлтор № 1 _____	Всего листов риэлтора № 1 _____
10.09.2020 № 50/2020/04675/04		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:16:0510011:50
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земля газификации населенных пунктов и земель дачных	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый № 77:23-09	
Ссылка на подвид объекта в области формирования объектов, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок включен или исключен в Единый государственный реестр недвижимости:	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 территории:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, зон охраны объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Ссылка на результаты проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Ссылка на расположение земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДН
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:		
(наименование)		
Лист № _____	Риэлтор № 1 _____	Всего листов риэлтора № 1 _____
10.09.2020 № 50/2020/04675/04		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:16:0510011:50
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на принятые акты и (или) заключения, договоры, предостережения и предостережения в соответствии с указанным законодательством Российской Федерации о государственной регистрации недвижимости:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) предоставлении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок образует из земель или земельного участка государственная собственность на территории заповедника:	данные отсутствуют	
Ссылка на наличие земельного спора и законных оснований для его разрешения:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Ссылка об объекте недвижимости имеет статус "актуально"	
Общая площадь:	Ссылка на вид разрешенного использования имеет статус "актуально" не является законным. Право (юридическое) право, образованное объектом недвижимости (земельным участком) не имеет объект недвижимости с видом разрешенного использования "Для иных видов земель газификации". Ссылка необходима для заполнения раздела 4 отсутствует. Ссылка необходима для заполнения раздела 4.1 отсутствует. Ссылка необходима для заполнения раздела 4.2 отсутствует.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 770198449	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Риски 2

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

Земельный участок	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок 2	№ 09/2020/№ 04/2020/004
№ 09/2020/№ 04/2020/004	№ 09/2020/№ 04/2020/004
Кадастровый номер:	50:16:05:11021:50
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Колос Андрей Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Сособственность, № 50:16:05:11021:50-009/2018-1 от 09.01.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	нет зарегистрировано
4. Данные участка в Едином государственном реестре недвижимости:	нет зарегистрировано
5. Наличие и соблюдение границ земельного участка:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной кадастровой оценки:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или иного законного представителя:	
9. Привнесение и сведения о наличии государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, прекращения права без необходимости в силу закона составления третьего лица, сделки:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок земельно-кадастрового назначения:	
Государственный регистратор	ФГНЦ ЕТРН
полное наименование организации	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Риски 3

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

Земельный участок	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок 2	№ 09/2020/№ 04/2020/004
№ 09/2020/№ 04/2020/004	№ 09/2020/№ 04/2020/004
Кадастровый номер:	50:16:05:11021:50
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условно обозначены
Государственный регистратор	ФГНЦ ЕТРН
полное наименование организации	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2.1

Земельный участок							
реквизиты							
Лист № _____		Рисунки 3.1		Всего листов рисунка 3.1 : _____		Всего рисунков _____	Всего листов выписки _____
от 09.2020 № 04/2020/004/2020/004							
Кадастровый номер:				50:16:0541001:50			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Каждотретья точка при замкнутом участке	Ссылка на адрес, адресной частицей составляющий земельный участок
	кадастровый	координатный					
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.							

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

Лист 2.2

Земельный участок					
реквизиты					
Лист № _____		Рисунки 3.2		Всего листов рисунка 3.2 : _____	
от 09.2020 № 04/2020/004/2020/004					
Кадастровый номер:			50:16:0541001:50		
Ссылка на стандарты точки границ земельного участка					
Система координат: МСК-26, зона 1					
Номер п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность сервисными координат характеристиками точки границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	6
1	478178.01	2231499.52	данные отсутствуют		0.1
2	478162.36	2231529.66	данные отсутствуют		0.1
3	478148.55	2231524.12	данные отсутствуют		0.1
4	478168.2	2231493.96	данные отсутствуют		0.1
Государственный регистратор					ФГИС ЕПРН
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия
М.П.					

ФГИС ЕГРН

наименование документа и дата его выдачи

Лист 1

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

Выдана в соответствии с запросом от 03.09.2020 г., поступившим из расчета от 03.09.2020 г., сообщая, что сведения выданы в Едином государственном реестре недвижимости.

Земельный участок:	
наименование	
Лист №	Листов 1
03.09.2020	№ 04/20/20/0005/0001
Кадастровый номер:	
50:16:0081001:01	
Наименование кадастрового номера:	50:16:0081001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.08.2018
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, Московская область, рпн. Ижевский
Площадь:	700 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1863000
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 хозяйства:	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	инженер
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок:	
наименование	
Лист №	Листов 1
03.09.2020	№ 04/20/20/0407/0001
Кадастровый номер:	
50:16:0081001:01	
Кадастровый номер:	Земельный участок
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов недвижимости, используемых для размещения объектов недвижимости
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый номер: 50:16:0081001:01
Сведения о том, являются ли объекты в границах земельного участка, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок является или является расположенным в границах земли с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иного объекта, историко-культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного кадастрового учета:	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
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок:	
(наименование)	
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
ИД № 50:2020/003/2020/00000000000000000000	
Кадастровый номер: 50:16:0541001:01	
Учтенный номер земельного участка	данных отсутствуют
Сведения о наличии депозитных договоров, предусматривающих предоставление в соответствии с условиями законодательства жилищными органами государственной власти или органами местного самоуправления помещений в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального назначения или жилого дома жилищного назначения	данных отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решений об изъятии земельного участка и (или) разграничении на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд	данных отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образуются на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена	данных отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора и установленных границе земельного участка	данных отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "аграрные"
Объемы земель:	Сведения о кадастровых размерах земельного участка отсутствуют (неизвестны/неопределены). Право (юридические права, образования объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с описью зарегистрированных помещений. Для иных видов земель застройщик. Сведения необходимы для земельного участка 4 отсутствуют. Сведения необходимы для земельного участка 4.1 отсутствуют.
Получены выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНЫЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 7701064499
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование организации	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированном праве

Земельный участок:	
(наименование)	
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
ИД № 50:2020/003/2020/00000000000000000000	
Кадастровый номер: 50:16:0541001:01	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Александр Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:0541001:01-009/002/2018-1 от 09.03.2018
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Дата вступления в силу ограничений:	не зарегистрированы
5. Заключены ли судебные споры по правам требования	данных отсутствуют
6. Судебная оспаривания в отношении зарегистрированного права	данных отсутствуют
7. Сведения о наличии решений 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. Правопреемство и сведения о наличии государственного, муниципального права, закладной о предоставлении государственной регистрации права (переход, прекращение права), прекращении права или обременения объекта недвижимости, случаи возврата объекта недвижимости:	данных отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничений права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, отчуждения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование организации	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок:			
<small>по общему назначению</small>			
Лист № <u>Решения 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов	Всего листов выписки
от 09.2020 № 04/2020/004/2020			
Кадастровый номер		50:16:0541001:02	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб и данные о масштабе		Условные обозначения	
Государственный реестратор		ФГИС ЕПН	
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>по общему назначению</small>							
Лист № <u>Решения 3.1</u>		Всего листов раздела <u>3.1</u>		Всего разделов		Всего листов выписки	
от 09.2020 № 04/2020/004/2020							
Кадастровый номер				50:16:0541001:02			
Описание местоположения границ земельного участка							
Напор №/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание пересечения на местности	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 реестратор				ФГИС ЕПН			
полное наименование должности				подпись			
				инициалы, фамилия			
М.П.							

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объекты недвижимости: земельный участок

Лист 2.2

Земельный участок:				
<small>объект недвижимости</small>				
Лист № _____	Листов _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
07.09.2020 № 04/02/004/2020/001				
Кадастровый номер:			50:16:051001:02	
Сведения о параметрах точки границ земельного участка				
Система координат: МСК-38, зона 1				
Точка № _____				
Порядковый номер	Координаты		Описание широты и азимута	Средняя выделенная погрешность определений координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	479146.2	2231493.96	данные отсутствуют	0.1
2	479149.85	2231524.12	данные отсутствуют	0.1
3	479144.75	2231518.58	данные отсутствуют	0.1
4	479136.4	2231488.44	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕДРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

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

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что сведения являются данными государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:	
<small>объект недвижимости</small>	
Лист № _____	Листов _____
07.09.2020 № 04/02/004/2020/001	
Кадастровый номер:	50:16:051001:02
Номер кадастрового квартала:	50:16:051001
Дата приема на кадастровый учет:	24.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский
Площадь:	700 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	184005
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:051001:47
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Государственный регистратор	
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:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов: _____
10.03.2018 № 59/2018/046/2018/25		
Кадастровый номер:		50:16:0510011:02
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земля застроена объектом недвижимости жилищного назначения	
Ссылка на кадастровый план/план:	Кадастровый план/план № 77:11-09	
Ссылка на закон, которым объявлен в аренду земельный участок, расположенный в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на закон, которым земельный участок включен в кадастр недвижимости в границах территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Ссылка на закон, которым земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории инновационного центра «Сколково» или территории особого экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, территории Арктики:	данные отсутствуют	
Ссылка на закон, которым земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, исторического поселения, заказника, заповедника:	данные отсутствуют	
Ссылка на результаты проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Ссылка на результаты земельного учета в границах территории, в отношении которой утверждены правила землеустройства:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
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:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов: _____
10.03.2018 № 59/2018/046/2018/25		
Кадастровый номер:		50:16:0510011:02
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на проектную документацию, предусматривающую предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка органам государственной власти или органам местного самоуправления в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания, сооружения или иного объекта недвижимого имущества:	данные отсутствуют	
Ссылка на закон, которым земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государства или муниципалитета:	данные отсутствуют	
Ссылка на закон, которым земельный участок образован на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена:	данные отсутствуют	
Ссылка на наличие земельного спора и законные основания земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Ссылка на объект недвижимости имеет статус "актуально"	
Общая площадь:	Ссылка на вид разрешенного использования объекта недвижимости: "для размещения объектов складского назначения". Права (юридические факты, образования объекта недвижимости) зарегистрированы на земельный участок с кадастровым номером 50:16:0510011:02 - "Для размещения объектов складского назначения".	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЙОННОЕ" ИНН 7711084398	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок:	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок <u>2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u> : __
№ 09.2020 / № 04/2020/004/2020	Всего рисунков: __
Кадастровый номер:	50-16-05-1001-52
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Колос Андрей Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-16-0501001-52-004/2018-1 от 09.01.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Данные участка в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрированы
5. Наличие и соблюдение границ права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возвратах и признании зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об отмене объекта недвижимости для государственной и муниципальной нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или иного законного представителя:	
9. Привилегии и сведения о наличии государства, но не только права: земельный о праве о государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничение права на обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона составом третьего лица, права:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор:	ФГНС ЕСПИ
полное наименование должности:	подпись:
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объекты недвижимого земельного участка

Земельный участок:	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок <u>2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u> : __
№ 09.2020 / № 04/2020/004/2020	Всего рисунков: __
Кадастровый номер:	50-16-05-1001-52
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условно обозначены:
Государственный регистратор:	ФГНС ЕСПИ
полное наименование должности:	подпись:
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2.1

Земельный участок							
реквизиты							
Лист № _____		Рисунки 3.1		Всего листов рисунка 3.1 : _____		Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
09.09.2020 № 04/2020/004/2020							
Кадастровый номер:				50:16:0541001:52			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер при соседнем участке	Ссылки на адреса адресов объектов соседних земельных участков
	X	Y					
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.							

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

Лист 2.2

Земельный участок					
реквизиты					
Лист № _____		Рисунки 3.2		Всего листов рисунка 3.2 : _____	
09.09.2020 № 04/2020/004/2020					
Кадастровый номер:			50:16:0541001:52		
Ссылки на координаты точек границ земельного участка					
Система координат: МСК-26, зона 1					
Номер п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность сервисными координат характеристиками точки границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	6
1	478126.6	2231498.44	данные отсутствуют	0.1	
2	478114.75	2231518.58	данные отсутствуют	0.1	
3	478096.92	2231513.04	данные отсутствуют	0.1	
4	478104.6	2231483.9	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор					ФГИС ЕПРН
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия
М.П.					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Флипа <u> 4</u>	Всего листов флипа <u> 4</u>	Всего флипов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
09.09.2020 № 04/2020/004/2020			
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:52	
План (карты, схемы) землеустроительного участка:		Учетный номер плана: № 50:05:0101-52П	
Масштаб 1: <u> </u> данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4.1

Земельный участок:		
<small>или объект недвижимости</small>		
Лист № <u> </u> Флипа <u> 4.1</u>	Всего листов флипа <u> 4.1</u>	Всего флипов: <u> </u>
09.09.2020 № 04/2020/004/2020		
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:52
Учетный номер листа	Площадь (кв.м)	Содержание и назначение и использование и по определению права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	0	3
1	0	Отражены права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.2.904. Постановление № 93 от 04.01.2018 г. «Об утверждении правил, условий и порядка предоставления земельных участков и объектов земельных участков, расположенных и границах таких участков» № 160 от 24.02.2009
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 42

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
00.09.2018 №	84702654671825			
Единственный номер:		50:16:051001:42		
Сведения о территории (части территории) земельного участка				
Учетный номер части 1				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание территории из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	478118.71	2193513.58	данные отсутствуют	0,1
3	478096.82	2193513.84	данные отсутствуют	0,1
5	478096.83	2193513.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478118.71	2193513.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕПРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

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

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на регистрацию 03.09.2020 г., сообщаем, что сведения являются данными государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
объект недвижимости	
Лист №	Листов
00.09.2018 №	84702654671827
Единственный номер:	
50:16:051001:03	
Номер кадастрового номера:	50:16:051001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский
Почтовый индекс:	700116, 50к. 1
Кадастровая стоимость, руб.:	1840005
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:051001:47
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
ФГИС ЕПРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов: _____
00.09.2018 № 59/2018/046/2018/007		
Кадастровый номер:		50:16:0510021:03
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земля застроена объектом недвижимости, используемым для размещения объектов складского назначения	
Ссылка на кадастровый документ:	Кадастровый документ № 77:23-09	
Ссылка на закон, кадастровый объект в области формирования объектов, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на закон, что земельный участок включен или исключен в состав территории или территории особого назначения территории или территории особого назначения:	данные отсутствуют	
Ссылка на закон, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории инновационного центра, а также территории опережающего развития в Российской Федерации, иной особой зоны:	данные отсутствуют	
Ссылка на закон, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, исторического поселения, заказника, заповедника:	данные отсутствуют	
Ссылка о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Ссылка на расположенный земельный участок в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ИПН: 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:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов: _____
00.09.2018 № 59/2018/046/2018/007		
Кадастровый номер:		50:16:0510021:03
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на проектную документацию, предусматривающую предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка органам государственной власти или органам местного самоуправления по назначению в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания, сооружения или иного объекта капитального строительства или иного объекта недвижимого имущества:	данные отсутствуют	
Ссылка на закон, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государства или иного государственного или муниципального органа:	данные отсутствуют	
Ссылка на закон, что земельный участок образован на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена:	данные отсутствуют	
Ссылка на наличие земельного спора и законные основания возникновения земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Ссылка на объект недвижимости имеет статус "аграрный"	
Общая площадь:	Ссылка на вид разрешенного использования имеет статус "аграрный" по назначению использования. Право (юридическое лицо, образование объекта недвижимости) муниципальное образование (наименование объекта недвижимости) с кадастровым номером 50:16:0510021:03	
Надлежащий владелец:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЙОННОЕ" ИНН 7711064368	
Государственный регистратор	ИПН: ЕПН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Риски 2

Выявлены ли факторы государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о залоге и зарегистрированных правах

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: __
№ 09.2020 / № 04/20/2020/02/027	Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:	50-16-05-1001-53
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Котов Андрей Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-16-0501021-55-04/02/2018-1 от 09.01.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Данные участка в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрированы
5. Наличие и соблюдение границ права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возвратах и признании зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об отмене объекта недвижимости для государственной и муниципальной нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Приворачивание и сведения о наличии государственной, но не рыночной, записи об отмене государственной регистрации права (переход, прекращение права), государственного права или обременения объекта недвижимости, сведений об отмене объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, прекращения права без необходимости в силу закона создания третьего лица, права:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, отмены права на земельный участок земельно-имущественного назначения:	
Государственный реестратор	ФГНУ «СПИ»
полное наименование организации	инициалы
	инициалы, фамилия

М.П.

Риски 3

Выявлены ли факторы государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Отсутствие местной администрации земельного участка

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: __
№ 09.2020 / № 04/20/2020/02/027	Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:	50-16-05-1001-53
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условно обозначены
Государственный реестратор	ФГНУ «СПИ»
полное наименование организации	инициалы
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2.1

Земельный участок:							
реквизиты							
Лист № <u>Рисунка 3.1</u>		Всего листов рисунка <u>3.1</u> -		Всего рисунков		Всего листов выписки	
09.09.2020 № 04/006/2020/02/027							
Кадастровый номер:				50:16:0541001:53			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Каждотрава или при- соединенный участок	Ссылка на адрес, адресной табличкой основных земельных участков
	кадастровый	координатный					
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.							

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

Лист 2.2

Земельный участок:				
реквизиты				
Лист № <u>Рисунка 3.2</u>		Всего листов рисунка <u>3.2</u> -		Всего листов выписки
09.09.2020 № 04/006/2020/02/027				
Кадастровый номер:		50:16:0541001:53		
Ссылка в пространной системе координат земельного участка				
Система координат: МСК-20, зона 2				
Имя файла				
Номер п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность сервисной координат характеристик точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478004.6	2233482.9	данные отсутствуют	0.1
2	478006.92	2233513.04	данные отсутствуют	0.1
3	478075.14	2233507.51	данные отсутствуют	0.1
4	478027.76	2233477.16	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельные участки

Лист 4

Земельный участок:			
<small>объект недвижимости</small>			
Лист № <u>Рентный 4</u>	Всего листов раздела <u>41</u>	Всего разделов	Всего листов выписки
09.09.2020 № 04/2020/004/2020			
Кадастровый номер		50:16:05:0101:53	
План (карты, схемы) земельного участка		Учетный номер участка: № 50:16:05:0101:53	
Масштаб 1: <u>данные отсутствуют</u>	Условные обозначения		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельные участки

Лист 4.1

Земельный участок:		
<small>объект недвижимости</small>		
Лист № <u>Рентный 4.1</u>	Всего листов раздела <u>41</u>	Всего разделов
09.09.2020 № 04/2020/004/2020		
Кадастровый номер		50:16:05:0101:53
Учетный номер участка	Площадь (кв.м)	Содержание и назначение и использование и по определению права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1	Отражены права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.2.904. Постановление № 93 от 09.01.2019г. администрации «об объектах незавершенного строительства и особая условия использования земельных участков, расположенных и границах таких объектов» № 160 от 24.02.2009
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 42

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
03.09.2018 №	847020654672427			
Единственный номер:		50:16:0581001-53		
Сведения о территории (части территории) земельного участка				
Учетный номер части 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание территории из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	478096.92	2233513.84	данные отсутствуют	0,1
3	478075.14	2233505.51	данные отсутствуют	0,1
5	478075.14	2233509.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478096.92	2233513.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕПРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

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

Населенный пункт от 03.09.2018 г., состоявшего из участков 03.09.2018 г., сообщая, что согласно плану Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
объект недвижимости	
Лист №	Листов
03.09.2018 №	847020654672427
Единственный номер:	
50:16:0581001-54	
Номер кадастрового номера:	50:16:0581001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, Московская область, рп. Вятковский
Почтовый индекс:	700116-504, 4
Кадастровая стоимость, руб.:	183582
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0581001-47
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об участии объекта недвижимости в долевой собственности или ином вещном праве:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
ФГИС ЕПРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____ Флиппа 1	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков: _____
00.03.2018 № 50/2018/046/1411		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:16:051001:54
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земля застройке объектов социальной инфраструктуры	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый № 50:16:051001:54	
Ссылка на вид, видовой объект и объект территории объекта, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок включен или исключен в Единый государственный реестр недвижимости территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории инновационного стартапа и-инновационного развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой зоне:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, исторической земли, заказника, заповедника:	данные отсутствуют	
Ссылка на результаты проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Ссылка на расположенный земельный участок в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____ Флиппа 1	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков: _____
00.03.2018 № 50/2018/046/1411		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:16:051001:54
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на проектную или иную документацию, предусматривающую предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка органам государственной власти или органам местного самоуправления по назначению в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания, сооружения или иного объекта капитального строительства:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государства или муниципальной власти:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Ссылка на наличие земельного спора и законных оснований признания земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Ссылка на объект недвижимости имеет статус "аграрный"	
Общая площадь:	Ссылка на вид разрешенного использования имеет статус "аграрный" не является сельскохозяйственной. Право (юридическое лицо, образование объекта недвижимости) муниципальное (на земельный объект образованной с целью предоставления по обликам "Для целей ведения лесной застройки").	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЙОННОЕ" ИНН 7911064368	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок:	
<small>наименование</small>	
Лист № __ Рисунок <u>2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u> : __
№ 09.2020 - № 04/2020/001/2020/001	
Кадастровый номер:	50-16-05-01021-54
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Андрей Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-16-0501021-54-004/2018-1 от 09.01.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Данные участка в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрированы
5. Наличие и условия периода права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возвратах и условиях зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Привилегии и сведения о наличии государства, но не только правам, связанным с правом государственной регистрации права (период, привилегия права), государством признаны обременения объекта недвижимости, сведения об отмене объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации периода, привилегии, отмены права на земельный участок земельно-имущественного назначения:	
Государственный регистратор	ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объекты недвижимого земельного участка

Лист 3

Земельный участок:	
<small>наименование</small>	
Лист № __ Рисунок <u>2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u> : __
№ 09.2020 - № 04/2020/001/2020/001	
Кадастровый номер:	50-16-05-01021-54
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2.1

Земельный участок:							
(наименование)							
Лист № _____ Рисунок 2.1		Всего листов рисунка 2.1 - _____		Всего рисунков _____		Всего листов выписки _____	
от 09.2020 № 04/2020/004/2020/001							
Кадастровый номер:				50:16:0541001:04			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер при соседнем участке	Ссылка на адрес, адресной частью является земельный участок
	X	Y					
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.							

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

Лист 2.2

Земельный участок:					
(наименование)					
Лист № _____ Рисунок 2.2		Всего листов рисунка 2.2 - _____		Всего листов выписки _____	
от 09.2020 № 04/2020/004/2020/001					
Кадастровый номер:			50:16:0541001:04		
Ссылка на приращенный список границ земельного участка					
Система координат: МСК-26, зона 1					
Лист № _____					
Номер п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность сервисной координат характеристик точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	47802.76	2231477.36	данные отсутствуют	0.1	
2	47805.14	2231507.51	данные отсутствуют	0.1	
3	47803.32	2231501.97	данные отсутствуют	0.1	
4	47802.97	2231471.81	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор					ФГИС ЕПРН
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия
М.П.					

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4

Земельный участок:		
<small>или объект недвижимости</small>		
Лист № <u>Рентный 4</u>	Всего листов раздела <u>41</u>	Всего разделов: <u> </u>
№ 09.2020 - № 04/2020/004/2019/011		
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:04
План (карты, схемы) земельного участка:		Учетный номер плана: № 50:05:0101-04/01
Масштаб: <u> </u>	Условные обозначения:	
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4.1

Земельный участок:		
<small>или объект недвижимости</small>		
Лист № <u>Рентный 4.1</u>	Всего листов раздела <u>41</u>	Всего разделов: <u> </u>
№ 09.2020 - № 04/2020/004/2019/011		
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:04
Учетный номер листа	Площадь (кв.м)	Содержание и назначение и использование и по определению права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	1	3
1	1	Отражены права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.2.904. Постановление № 9/2019 от 14.01.2019 г. администрации муниципального образования «Селивановский район» Ленинградской области о предоставлении земельного участка, расположенного и границах такого участка № 160 от 24.02.2009
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 42

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
03.09.2018 №	84702654670412			
Единственный номер:		50:16:0581001-54		
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости (части объектов) земельного участка				
Учетный номер части 1				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание зарегистрированной местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	478875.14	2283807.51	данные отсутствуют	0,1
3	478851.12	2283586.87	данные отсутствуют	0,1
5	478853.33	2283586.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478875.14	2283807.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕПРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Насколько мне известно от 03.09.2018 г., поступающего на регистрацию 03.09.2018 г., сообщая, что сведения являются данными государственного реестра недвижимости.

Земельный участок	
объект недвижимости	
Лист №	Листов
03.09.2018 №	84702654670411
Единственный номер:	
50:16:0581001-58	
Номер кадастрового номера:	50:16:0581001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский
Площадь:	700 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1865239
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0581001-47
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об участии объекта недвижимости в актах предпринимательства:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
ФГИС ЕПРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок:		
информация		
Лист № _____	Листов _____	Листов _____
00.03.2018 № 50/2018/0467/011		
Кадастровый номер:		50:16:0510011-55
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земля застроена объектом недвижимости, который является объектом	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый № 50:16:0510011-55	
Ссылка на вид, видовой объект и объект территории объекта, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок является или является 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 зоны:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, зон охраны объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Ссылка о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Ссылка на расположенный земельный участок в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
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 № _____	Листов _____	Листов _____
00.03.2018 № 50/2018/0467/011		
Кадастровый номер:		50:16:0510011-55
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на проектную документацию, предусматривающую предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка органам государственной власти или органам местного самоуправления государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания, сооружения или иного объекта капитального строительства:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государственной или муниципальной власти:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Ссылка на наличие земельного спора и законных оснований для земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Ссылка на объект недвижимости имеет статус "аграрный"	
Общая площадь:	Ссылка на вид разрешенного использования объекта недвижимости, позволяющего использовать земельный участок для размещения объекта недвижимости с кадастровым номером 50:16:0510011-55	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЙОННОЕ" ИНН 7911064368	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок <u>2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u> : __
№ 09.2020 / № 04/2020/006/2018	Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:	50-16-05-01021-55
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Андрей Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Сособственность, № 50-16-05-01021-55-004/2018-1 от 09.01.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Данные участка в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрированы
5. Наличие и условия аренды права требования:	данных нет/отсутствуют
6. Сведения о залогах и залогах в пользу зарегистрированного права:	данных отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или иного законного представителя:	
9. Привилегии и сведения о наличии государства, но не только правам, связанным с правом государственной регистрации права (переход, прекращение права), государством признаются обременения объекта недвижимости, сведения о отчуждении объекта недвижимости:	данных отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, прекращения права без необходимости в силу закона составления третьего лица, органа:	данных отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, отчуждения права на земельный участок земельными участками:	
Государственный регистратор	ФГНУ «СПИ»
полное наименование организации	инициалы
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объекты недвижимого земельного участка

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок <u>2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u> : __
№ 09.2020 / № 04/2020/006/2018	Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:	50-16-05-01021-55
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГНУ «СПИ»
полное наименование организации	инициалы
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2.1

Земельный участок:							
реквизиты							
Лист №		Листа		Всего листов раздела		Всего листов выписки	
01		2.1		3.1			
ИД № 04/001/2020 № 04/001/2020/001/001							
Кадастровый номер:				50:16:0541001:55			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Каждотрава или при- легающий участок	Ссылка на адрес, адресной частицей основных земельных участков
	X	Y					
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.							

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

Лист 2.2

Земельный участок:					
реквизиты					
Лист №		Листа		Всего листов раздела	
01		2.2		3.2	
ИД № 04/001/2020 № 04/001/2020/001/001					
Кадастровый номер:				50:16:0541001:55	
Ссылка в пространной точки границ земельного участка					
Система координат: МСК-26, зона 1					
Номер п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность сервисной координат характеристик точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	6
1	478009.07	2231471.81	данные отсутствуют	0.1	
2	478013.32	2231501.97	данные отсутствуют	0.1	
3	478011.51	2231496.43	данные отсутствуют	0.1	
4	478014.17	2231466.28	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности				подпись	
М.П.					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Флипа <u> 4</u>	Всего листов флипа <u> 4</u>	Всего флипов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
09.09.2020 № 04/2020/004/2020/011			
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:55	
План (карты, схемы) землеустроительного участка:		Учетный номер плана: № 50:05:0101:55/01	
Масштаб: 1:_____ <small>данные отсутствуют</small>	Условные обозначения:		
Государственный реестратор <small>полное наименование должности</small>		подпись	ФИО СЗРП <small>инициалы, фамилия</small>
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4.1

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Флипа <u> 4.1</u>	Всего листов флипа <u> 4.1</u>	Всего флипов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
09.09.2020 № 04/2020/004/2020/011			
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:55	
Учетный номер листа	Площадь (кв.м)	Содержание и назначение и использование и по определению права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	1	Отражены права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.2.904. В соответствии с 93 статьей установленной и принятой для объектов недвижимости категории и особая условия использования земельных участков, расположенных и границах кадастрового № 160 от 24.02.2009	
Государственный реестратор <small>полное наименование должности</small>		подпись	ФИО СЗРП <small>инициалы, фамилия</small>
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 42

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
03.09.2018 №	84702065407011			
Единственный номер:		50:16:051001:95		
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости (части объектов) земельного участка				
Учетный номер части 1				
Система координат: МСК-90, кмз 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание зарегистрированной местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	478053.12	229306.87	данные отсутствуют	0,1
3	478051.51	229306.43	данные отсутствуют	0,1
5	478051.53	229306.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478053.13	229306.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕПРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

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

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на регистрацию 03.09.2020 г., сообщаем, что сведения об объекте Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
объект недвижимости	
Лист №	Листов
03.09.2018 №	84702065407027
Единственный номер:	
50:16:051001:06	
Номер кадастрового номера:	50:16:051001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, Мамаевский район, с/пос. Мамаевый
Площадь:	700 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	184300
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:051001:47
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	
Государственный регистратор	
ФГИС ЕПРН	
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:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов выписки _____
09.09.2018 № 50/2018/0404/2018		
Кадастровый номер:		50:16:0510011:26
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земля застроена объектом недвижимости иного вида здания	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый № 50:16:0510011:26	
Ссылка на вид, видовой объект и объект территории объекта, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок включен или исключен в Единый государственный реестр недвижимости:	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, иной особой зоны:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, иной особой территории, заказника, заповедника:	данные отсутствуют	
Ссылка на результаты проведения государственного кадастрового учета:	данные отсутствуют	
Ссылка на расположенный земельный участок в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
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:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов выписки _____
09.09.2018 № 50/2018/0404/2018		
Кадастровый номер:		50:16:0510011:26
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на проектную документацию, предусмотренную законодательством и соответствующую земельным кадастровым документам, утвержденным органами государственной власти или органами местного самоуправления, касающуюся государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания, сооружения или иного объекта недвижимого имущества:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государства или муниципальной власти:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Ссылка на наличие земельного спора и законных оснований для разрешения спора:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Ссылка на объект недвижимости иного статуса "аграрный"	
Общая площадь:	Ссылка на вид разрешенного использования иного статуса объекта недвижимости. Право (юридическое лицо, образование объекта недвижимости) муниципальное образование (наименование объекта недвижимости) с кадастровым номером 50:16:0510011:26	
Надлежащий владелец:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЙОННОЕ" ИНН 7911044368	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта недвижимости</small>	
Лист № <u> </u> Листов <u>2</u>	Всего листов реестра <u>2</u>
№ 09.2020 / № 04/20/2020/027	Всего листов выписки <u> </u>
Кадастровый номер:	50-16-05-1001-56
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Андрей Иванович
2. Вид залога в Едином государственном реестре недвижимости:	2.1. Сособственность, № 50-16-05-1001-56-04/2018-1 от 09.01.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Данные участка в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрировано
5. Наличие и условия залога права требования:	данных отсутствуют
6. Сведения о залогах и залогах в Едином государственном реестре недвижимости:	данных отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об отягощении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Привилегии и сведения о наличии государства, но не только правам заявителя о залоге в государственной регистрации права (переход, прекращение права), залоге права или обременения объекта недвижимости, сведения об отягощении объекта недвижимости:	данных отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, залога, прекращения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, залога:	данных отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, отягощения права на земельный участок земельным участком:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование организации	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объекты недвижимого имущества

Лист 3

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта недвижимости</small>	
Лист № <u> </u> Листов <u>2</u>	Всего листов реестра <u>2</u>
№ 09.2020 / № 04/20/2020/027	Всего листов выписки <u> </u>
Кадастровый номер:	50-16-05-1001-56
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условно обозначены
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование организации	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2.1

Земельный участок							
реквизиты							
Лист №		Рисунка 3.1		Всего листов рисунка 3.1 : _____		Всего рисунков _____	Всего листов выписки _____
от 09.2020 № 04/20/2020/004/2020							
Кадастровый номер:				50:16:0541001:56			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Каждотретья точка при замкнутом участке	Ссылка на адрес, адресной табличкой основных земельных участков
	кадастровый	координатный					
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.							

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

Лист 2.2

Земельный участок				
реквизиты				
Лист №		Рисунка 3.2		Всего листов рисунка 3.2 : _____
				Всего рисунков _____
				Всего листов выписки _____
от 09.2020 № 04/20/2020/004/2020				
Кадастровый номер:			50:16:0541001:56	
Ссылка на параметры точки границ земельного участка				
Система координат: МСК-26, зона 1				
Точка №				
Номер п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность сервисными координат характеристиками точки границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478008.17	2231496.29	данные отсутствуют	0.1
2	478001.51	2231496.43	данные отсутствуют	0.1
3	478006.7	2231496.58	данные отсутствуют	0.1
4	478017.37	2231496.71	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Флипа <u> 4</u>	Всего листов флипа <u> 4</u>	Всего флипов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
09.09.2020 № 04/2020/004/2020/027			
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:56	
План (карты, схемы) земельного участка:		Учетный номер плана: № 50:05:0101-56/01	
Масштаб: 1: <u> </u> (данные отсутствуют)	Условные обозначения:		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4.1

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Флипа <u> 4.1</u>	Всего листов флипа <u> 4.1</u>	Всего флипов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
09.09.2020 № 04/2020/004/2020/027			
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:56	
Учетный номер участка	Площадь (кв.м)	Содержание и назначение и использование и по определению права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	2	Отражены права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.2.904. Постановление № 93 от 09.01.2015 г. и условия, установленные в Едином государственном реестре недвижимости и особая условия использования земельных участков, расположенных и границах таких зон? № 160 от 24.02.2009	
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

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

Лист 42

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
03.09.2018	№ 42	№ 42		
Единственный номер: 50:16:0081001:56				
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости (части объектов) земельного участка				
Учетный номер части 1				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание зарегистрированной местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	479431.51	223486.43	данные отсутствуют	0,1
3	479099,7	223486,44	данные отсутствуют	0,1
5	479426,24	223493,5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	479099,72	223486,42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	479431,43	223486,37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРО	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕДРО

полное наименование государственного органа

Лист 1

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

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на регистрацию 03.09.2020 г., сообщаем, что сведения об объекте недвижимого имущества государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
объект недвижимости	
Лист №	Листов
03.09.2018	№ 1
Единственный номер: 50:16:0081001:07	
Номер кадастрового номера	50:16:0081001
Дата присвоения кадастрового номера	24.08.2018
Раннее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский
Площадь	700 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	184342
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 ЕДРО	
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:		
(наименование)		
Лист № _____ Флиппа 1	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков: _____ Всего листов выписки _____
03.03.2018 № 50/020/2018/003/2018		
Кадастровый номер:		50:16:0510011:57
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земля застроена объектом недвижимости нежилого назначения	
Ссылка на кадастровый план/планы:	Кадастровый план/планы № 77:11-09	
Ссылка на кадастровый план/планы объектов, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок включен или исключен в Единый государственный реестр недвижимости:	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, территории:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, зон охраны:	данные отсутствуют	
Ссылка о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Ссылка на расположенный земельный участок в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
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:		
(наименование)		
Лист № _____ Флиппа 1	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков: _____ Всего листов выписки _____
03.03.2018 № 50/020/2018/003/2018		
Кадастровый номер:		50:16:0510011:57
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на проектную документацию, предусмотренную законодательством и соответствующую земельным характеристикам земельного участка органа государственной власти или органа местного самоуправления государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства капитального здания, сооружения или иного объекта капитального строительства:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государства или муниципальной власти:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Ссылка на наличие земельного спора и законных оснований:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Ссылка об объекте недвижимости имеет статус "актуально"	
Общая площадь:	Ссылка на вид разрешенного использования объекта недвижимости нежилого назначения. Право (юридическое лицо, образование объекта недвижимости) муниципальное образование (наименование объекта недвижимости с указанием наименования территории, на которой расположен объект недвижимости)	
Надлежащий владелец:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЙОННОЕ" ИНН 7911064368	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о залоге истребованных правах

Лист 2

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок <u>2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u> : __
№ 09.2020 / № 04/20/2020/003/202	
Кадастровый номер:	50-16-05-01021-57
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Андрей Иванович
2. Вид залога и дата государственной регистрации залога:	2.1. Сособственность, № 50:16:0501021:57-04/06/2018-1 от 09.03.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Данные об участии в долевой собственности:	не зарегистрированы
5. Наличие и условия периода залога залога:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии в залоге зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии у залогодателя объектов недвижимости для государственной и муниципальной нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Привилегии и сведения о наличии государства, но не только правам залогодателя о залоге государственной регистрации права (период, привилегия права), заложенном правом обременения объекта недвижимости, сведения о залоге объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, залога, истребования права без необходимости в силу закона создания третьего лица, залога:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации периода, истребования, залога залога залога на земельный участок земельной собственности:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

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

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок <u>2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u> : __
№ 09.2020 / № 04/20/2020/003/202	
Кадастровый номер:	50-16-05-01021-57
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Таблица 3.1

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:							
реквизиты земельного участка							
Лист № <u>Рисунка 3.1</u>		Всего листов рисунка <u>3.1</u> - <u> </u>		Всего рисунков <u> </u>		Всего листов выписки <u> </u>	
от 09.2020 № 04/2020/004/001/202							
Кадастровый номер:				50:16:0541001:57			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер при соседнем участке	Ссылка на адрес, адресной частью является земельный участок
	кадастровый	координатный					
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.							

Таблица 3.2

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:					
реквизиты земельного участка					
Лист № <u>Рисунка 3.2</u>		Всего листов рисунка <u>3.2</u> - <u> </u>		Всего рисунков <u> </u>	
от 09.2020 № 04/2020/004/001/202					
Кадастровый номер:				50:16:0541001:57	
Ссылка в приложении точки границ земельного участка					
Система координат: МСК-26, зона 1					
Номер п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность сервисными координат характеристиками точки границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	478007.57	2231480.75	данные отсутствуют	0.1	
2	478006.7	2231480.89	данные отсутствуют	0.1	
3	478007.82	2231481.16	данные отсутствуют	0.1	
4	478005.51	2231481.21	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор					
полное наименование должности				подпись	
ФГИС ЕПРН					
инициалы, фамилия					
М.П.					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Флипа <u> 4</u>	Всего листов флипа <u> 4</u>	Всего флипов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
09.09.2020 № 04/2020/004/001/2020			
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:57	
План (карты, схемы) земельного участка:		Учетный номер плана: № 50:05:0101-57/0	
Масштаб: 1: <u> </u> (данные отсутствуют)	Условные обозначения:		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4.1

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Флипа <u> 4.1</u>	Всего листов флипа <u> 4.1</u>	Всего флипов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
09.09.2020 № 04/2020/004/001/2020			
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:57	
Учетный номер участка	Площадь (кв.м)	Содержание и назначение и использование и по определению права на объект недвижимости или образования объекта недвижимости	
1	2	3	
1	2	Отражены права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.2.904. Постановление № 93 от 09.01.2019г. администрации администрации муниципального образования и условия использования земельного участка, расположенного и границах кадастрового № 50:16:05:0101:57	
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 42

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
03.09.2018 №	847026540404331			
Единственный номер:		50:16:051001:47		
Сведения о характеристике объекта недвижимости (части объектов) земельного участка				
Учетный номер части 1				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание характеристик из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	476093,7	2234698,44	данные отсутствуют	0,1
3	477947,62	2234685,34	данные отсутствуют	0,1
5	476093,72	2234698,42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477947,64	2234685,3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕПРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Населенный пункт от 03.09.2018 г., состоявшего на дату отчета 03.09.2018 г., сообщая, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
объект недвижимости	
Лист №	Листов
03.09.2018 №	847026540404044
Единственный номер:	
50:16:051001:08	
Номер кадастрового номера:	50:16:051001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский
Площадь:	700 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	184354
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:051001:47
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об объекте недвижимости в документах предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
ФГИС ЕПРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов рисунка № _____
09.03.2018 № 59/2018/04000004		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:16:0510011.50
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земля газификации населенных пунктов и земель дачных	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый № 50:16:0510011.50	
Ссылка на вид, видовой объект и объект территории объекта, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок включен или исключен в Единый государственный реестр недвижимости:	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 территории:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, зон охраны объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Ссылка на результаты проведения государственного кадастрового учета:	данные отсутствуют	
Ссылка на расположение земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ИПН: ЕПН	Инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись	

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов рисунка № _____
09.03.2018 № 59/2018/04000004		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:16:0510011.50
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на проектную документацию, предусмотренную проектной документацией и согласованную с земельным законодательством законодательными органами государственной власти или органами местного самоуправления государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания, сооружения или иного объекта капитального строительства:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государства или муниципальной власти:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Ссылка на наличие земельного спора и законных оснований для разрешения спора:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Ссылка на объект недвижимости имеет статус "аграрный"	
Общая площадь:	Ссылка на вид разрешенного использования имеет статус "аграрный" не является сельскохозяйственной. Право (юридическое лицо, образование объекта недвижимости) муниципальное образование (наименование объекта недвижимости) "Дачный кооператив № 1001/1001/1001"	
Надлежащий владелец:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЙОННОЕ" ИНН 7911064398	
Государственный регистратор	ИПН: ЕПН	Инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись	

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта</small>	
Лист № __ Рисунок <u>2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u> : __
№ 09.2020 / № 04/2020/004/004	
Кадастровый номер:	50-16-05-1001-58
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Андрей Иванович
2. Вид залога в Едином государственном реестре недвижимости:	2.1. Сособственность, № 50-16-05-1001-58-04/2018-1 от 09.01.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Данные участка в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрировано
5. Наличие в Едином государственном реестре недвижимости:	данных отсутствует
6. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости:	данных отсутствует
7. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной кадастровой оценки:	данных отсутствует
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или иного законного представителя:	
9. Привилегии и сведения о наличии привилегий, по которым права, заложенные в Едином государственном реестре недвижимости (ипотека, ипотека с участием третьих лиц, ипотека с участием ипотечного агента), могут быть зарегистрированы без личного участия правообладателя, сведения об объекте недвижимости:	данных отсутствует
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, залога, прекращения залога без необходимости в силу закона согласия третьего лица, агента:	данных отсутствует
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, прекращения залога на земельный участок земельной собственности:	
Государственный регистратор:	ФГНС ЕБРН
полное наименование должности:	инспектор
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 3

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта</small>	
Лист № __ Рисунок <u>2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u> : __
№ 09.2020 / № 04/2020/004/004	
Кадастровый номер:	50-16-05-1001-58
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор:	ФГНС ЕБРН
полное наименование должности:	инспектор
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2.1

Земельный участок:							
реквизиты							
Лист № _____		Рисунки 3.1		Всего листов рисунка 3.1 : _____		Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
09.09.2020 № 04/20/2020/004/004							
Кадастровый номер:				50:16:0541001:58			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Каждотретья точка при замкнутом участке	Ссылка на адрес, адресной частью является земельный участок
	кадастровый	координатный					
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.							

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

Лист 2.2

Земельный участок:					
реквизиты					
Лист № _____		Рисунки 3.2		Всего листов рисунка 3.2 : _____	
09.09.2020 № 04/20/2020/004/004					
Кадастровый номер:				50:16:0541001:58	
Ссылка на стандарты точки границ земельного участка					
Система координат: МСК-20, зона 1					
Номер п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность сервисной координат характеристик точки границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	6
1	475965.54	2231455.21	данные отсутствуют		0.1
2	475967.92	2231463.36	данные отсутствуют		0.1
3	475966.11	2231479.52	данные отсутствуют		0.1
4	475973.81	2231486.67	данные отсутствуют		0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности				подпись	
М.П.					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельных участков

Лист 4

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Флипа <u> 4</u>	Всего листов флипа <u> 4</u>	Всего флипов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
09.09.2020 № 04/2020/004/004/004			
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:58	
План (карта, схема) земельного участка:		Учетный номер плана: № 50:05:0101:583	
Масштаб: 1: <u> </u> (данные отсутствуют)	Условные обозначения:		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельных участков

Лист 4.1

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Флипа <u> 4.1</u>	Всего листов флипа <u> 4.1</u>	Всего флипов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
09.09.2020 № 04/2020/004/004/004			
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:58	
Учетный номер листа	Площадь (кв.м)	Содержание и назначение и использование и по определению права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	1	3	
1	1	Отражены права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.2.904. Постановление № 93 от 09.01.2015 г. и условия, установленные в Едином государственном реестре недвижимости и особая условия использования земельных участков, расположенных и границах таких зон? № 160 от 24.02.2009	
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 42

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
03.09.2018	№ 847926544444444	42		
Единственный номер:		50:16:051001:48		
Сведения о зарегистрированной границе (частей (частей)) земельного участка				
Учетный номер части 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание зарегистрированной местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477907.92	2233685.34	данные отсутствуют	0,1
3	477906.11	2233679.82	данные отсутствуют	0,1
5	477907.04	2233425.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477906.12	2233679.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕПРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

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

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на регистрацию 03.09.2020 г., сообщаем, что сведения об объекте Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
объект недвижимости	
Лист №	Листов
03.09.2018	№ 847926544447298
Единственный номер:	
50:16:051001:09	
Номер кадастрового номера:	50:16:051001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский
Почтовый индекс:	706116-904, м.
Кадастровая стоимость, руб.:	184300
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:051001:47
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Государственный регистратор	
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:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов выписки _____
00.09.2018 № 59/2018/040/2018/001		
Кадастровый номер:		50:16:0511021:29
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земля застроена объектами недвижимости	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый № 50:16:0511021:29	
Ссылка на вид, видовой объект и объект архитектуры объекта, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок включен или исключен в Единый государственный реестр недвижимости:	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, иной особой зоны:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иной особой территории:	данные отсутствуют	
Ссылка на результаты проведения государственного кадастрового учета:	данные отсутствуют	
Ссылка на расположенный земельный участок в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки:	данные отсутствуют	
Государственный реестратор		ФГИС ЕПН
подпись и 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:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов выписки _____
00.09.2018 № 59/2018/040/2018/001		
Кадастровый номер:		50:16:0511021:29
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на принятые акты и иные законодательные акты, предусматривающие предоставление и предоставление земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации органами государственной власти или органами местного самоуправления:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государства или муниципальной власти:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Ссылка на наличие земельного спора и законное основание земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на вид обременения недвижимости:	Ссылка на объект недвижимости имеет статус "архивный"	
Общая площадь:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 7701964-09	
Государственный реестратор		ФГИС ЕПН
подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта</small>	
Лист № __ Рисунок <u>2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u> : __
№ 09.2020 / № 04/20/2020/0290	Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:	50:16:05:1001:09
1. Правообладатель (правообладатели):	И.И. Козлов Андрей Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Сособственность, № 50:16:05:1001:50-009/2018-1 от 09.01.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Данные участка в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрированы
5. Наличие и соблюдение правил землепользования и застройки:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об отчуждении объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Привилегии и сведения о наличии государственных, муниципальных прав (переход, прекращение права), ограничений права (обременения объектов недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, прекращения права без необходимости в силу закона создания третьего лица, права:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, отчуждения права на земельный участок земельно-имущественного назначения:	
Государственный регистратор	ФГНЦ ЕТРН
полное наименование организации	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объекты недвижимого земельного участка

Лист 3

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта</small>	
Лист № __ Рисунок <u>2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u> : __
№ 09.2020 / № 04/20/2020/0290	Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:	50:16:05:1001:09
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГНЦ ЕТРН
полное наименование организации	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Таблица 3.1

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:							
реквизиты земельного участка							
Лист № _____ Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1 : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
от 09.2020 № 04/20/2020/02/200							
Кадастровый номер:				50:16:0541001:09			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер при соседнем участке	Ссылка на адрес, адресной частью является земельный участок
	кадастровый	координатный					
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.

Таблица 3.2

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:					
реквизиты земельного участка					
Лист № _____ Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2 : _____		Всего разделов: _____	
от 09.2020 № 04/20/2020/02/200					
Кадастровый номер:		50:16:0541001:09			
Ссылка в пространственной системе координат земельного участка					
Система координат: МСК-2011, зона 1					
Имя файла					
Номер п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность среднеквадратичной координат характеристик точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	6
1	477913.74	2231449.67	данные отсутствуют	0.1	
2	477866.11	2231479.82	данные отсутствуют	0.1	
3	477944.29	2231474.28	данные отсутствуют	0.1	
4	477951.93	2231444.13	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4

Земельный участок:			
<small>объект недвижимости</small>			
Лист № <u>Рентный 4</u>	Всего листов раздела <u>41</u>	Всего разделов	Всего листов выписки
03.09.2020 № 04/2020/004/2020			
Кадастровый номер		50:16:05:0101:09	
План (карты, схемы) земельного участка		Учетный номер участка: № 50:05:0101:003	
Масштаб 1: <u>данные отсутствуют</u>	Условные обозначения		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4.1

Земельный участок:		
<small>объект недвижимости</small>		
Лист № <u>Рентный 4.1</u>	Всего листов раздела <u>41</u>	Всего разделов
03.09.2020 № 04/2020/004/2020		
Кадастровый номер		50:16:05:0101:09
Учетный номер участка	Площадь (кв.м)	Содержание и назначение в использовании и по определению права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1	Отражены права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.2.904. Постановление № 93 от 04.01.2018 г. администрации администрации муниципального образования и особый условия использования земельных участков, расположенных и границах таких зон? № 160 от 24.02.2009
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 42

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
03.09.2018	№ 42	№ 42		
Единственный номер:		50:16:0081001:49		
Сведения о территории (части территории) земельного участка				
Учетный номер части 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание территории из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477946.11	2231674.22	данные отсутствуют	0,1
3	477946.24	2231674.23	данные отсутствуют	0,1
5	477946.12	2231674.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477944,3	2231674,24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕПРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на регистрацию 03.09.2020 г., сообщаем, что сведения являются данными государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
объект недвижимости	
Лист №	Листов
03.09.2018	№ 49
Единственный номер:	
50:16:0081001:49	
Номер кадастрового номера:	50:16:0081001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский
Почтовый индекс:	700116-500, м.
Кадастровая стоимость, руб.:	1848023
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:0081001:49
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Государственный регистратор	
ФГИС ЕПРН	
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:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов выписки _____
09.09.2020 № 50/2020/СЗН/0000039		
Кадастровый номер:		50:16:0510021:00
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земля застроена объектами недвижимости	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый № 50:16:0510021:00	
Ссылка на вид, видовой объект и объект территории объекта, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок является или является 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, иной особой зоны:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иной особой территории, заказника, заповедника:	данные отсутствуют	
Ссылка на результаты проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Ссылка на расположенный земельный участок в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
подпись и 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:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов выписки _____
09.09.2020 № 50/2020/СЗН/0000039		
Кадастровый номер:		50:16:0510021:00
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на принятые акты и (или) заключения, договоры, предостережения и предостережения в соответствии с указанным законодательством Российской Федерации государственной власти или органами местного самоуправления государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства на нем объектов капитального строительства или иных объектов недвижимого имущества:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Ссылка на наличие земельного спора и законные основания возникновения земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на вид об объекте недвижимости:	Ссылка на объект недвижимости имеет статус "аграрный"	
Общая площадь:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 771964-09	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок:	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: __
№ 09.2020 / № 04/2020/004/009	
Кадастровый номер:	50:16:0511021:48
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Котлов Андрей Павлович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Сособственность, № 50:16:0511021:05-004/2018-1 от 09.01.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Данные участка в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрировано
5. Наличие и условия аренды права требования:	данных нет/отсутствуют
6. Сведения о возвратах и погашении зарегистрированного права:	данных отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или иного заявителя:	
9. Привилегии и сведения о наличии государства, но не только правам заявителя о предоставлении государственной регистрации права (переход, прекращение права), равнозначим право или обременение объекта недвижимости, сведения о отмене объекта недвижимости:	данных отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона создания третьего лица, права:	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.

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объекты недвижимого земельного участка

Земельный участок:	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: __
№ 09.2020 / № 04/2020/004/009	
Кадастровый номер:	50:16:0511021:48
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Таблица 3.1

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:								
реквизиты								
Лист № <u>Рисунка 3.1</u>		Всего листов рисунка <u>3.1</u> -		Всего рисунков		Всего листов выписки		
от 09.2020 № 04/2020/004/2020/009								
Кадастровый номер:				50:16:0541001:68				
Описание местоположения границ земельного участка								
Номер п/п	Номер точки			Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Каждотретья точка при замкнутом участке	Ссылка на адрес, адресной табличкой основных земельных участков
	1	2	3					
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.

Таблица 3.2

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:					
реквизиты					
Лист № <u>Рисунка 3.2</u>		Всего листов рисунка <u>3.2</u> -		Всего рисунков	
от 09.2020 № 04/2020/004/2020/009					
Кадастровый номер:			50:16:0541001:68		
Ссылка на параметры точки границ земельного участка					
Система координат: МСК-26, зона 1					
Номер п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность сервисной координат характеристик точки границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	475911.85	2231444.11	данные отсутствуют		0.1
2	475944.29	2231474.28	данные отсутствуют		0.1
3	475922.48	2231468.74	данные отсутствуют		0.1
4	475908.13	2231438.6	данные отсутствуют		0.1
Государственный регистратор					ФГИС ЕПРН
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельные участки

Лист 4

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Флипа <u> 4</u>	Всего листов флипа <u> 4</u>	Всего флипов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
07.09.2020 № 04/2020/004/2020/009			
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:60	
План (карта, схема) земельного участка:		Учетный номер плана: № 50:05:0101:60:01	
Масштаб: 1: <u> </u> (данные отсутствуют)	Условные обозначения:		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельные участки

Лист 4.1

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Флипа <u> 4.1</u>	Всего листов флипа <u> 4.1</u>	Всего флипов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
07.09.2020 № 04/2020/004/2020/009			
Кадастровый номер:		50:16:05:0101:60	
Учетный номер листа	Площадь (кв.м)	Содержание и назначение и использование и по определению права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	1	Отражены права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.2.904. Постановление № 93 от 04.01.2016 г. администрации администрации муниципального образования и особый порядок использования земельных участков, расположенных в границах таких зон? № 160 от 24.02.2009	
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 42

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
00.09.2018 №	847926/04/001/039			
Единственный номер:		50:16:051001:00		
Сведения о территории (части территории) земельного участка				
Учетный номер части 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание территории из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477944.24	223464.28	данные отсутствуют	0,1
3	477922.48	223468.34	данные отсутствуют	0,1
5	477944.3	223474.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477922.48	223468.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕПРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

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

На основании запроса от 02.09.2020 г., поступившего на регистрацию 02.09.2020 г., сообщаем, что сведения являются данными государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
объект недвижимости	
Лист №	Листов
00.09.2018 №	847926/04/001/006
Единственный номер:	
50:16:051001:00	
Номер кадастрового номера:	50:16:051001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Волоколамский
Почтовый индекс:	700116-500, м.
Кадастровая стоимость, руб.:	1848023
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:051001:07
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об участии объекта недвижимости в долевой собственности или ином вещном праве:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
ФГИС ЕПРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 1

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

Земельный участок:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов выписки _____
02.09.2020 № 59/2020/04892/2006		
Кадастровый номер:		50:16:0511021:01
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земля газификации населенных пунктов и земель дачных	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый № 50:16:0511021:01	
Ссылка на вид, видовой объект и объект территории объекта, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок включен или исключен в Единый государственный реестр недвижимости:	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 территории:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, зон охраны объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Ссылка на результаты проведения государственного кадастрового учета:	данные отсутствуют	
Ссылка на расположенный земельный участок в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки:	данные отсутствуют	
Государственный реестратор		ФГИС ЕДРН
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:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов выписки _____
02.09.2020 № 59/2020/04892/2006		
Кадастровый номер:		50:16:0511021:01
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на принятые акты и иные законодательные акты, предусматривающие предоставление и предоставление земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации органами государственной власти или органами местного самоуправления:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государственной или муниципальной власти:	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 и законное основание земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на вид обременения:	Ссылка на объект недвижимости и вид спора "архитектурный"	
Общая площадь:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 771964-09	
Государственный реестратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта недвижимости</small>	
Лист № <u> </u> Листов <u>2</u>	Всего листов реестра <u>2</u>
02.09.2020 № 04/20/2020/02/004	Всего листов выписки <u> </u>
Кадастровый номер:	50:16:05:1001:63
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Котов Андрей Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Сособственность, № 50:16:05:1001:04/20/2018-1 от 09.01.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	нет зарегистрировано
4. Данные участка и данные о недвижимости:	нет зарегистрировано
5. Наличие и субъекты права требования:	данных нет/отсутствуют
6. Сведения о возвратах и признании зарегистрированного права:	данных отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об отмене объекта недвижимости для государственной и муниципальной нужд:	данных отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Привилегии и сведения о наличии государства, но не только права: земельный о праве о государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данных отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, прекращения права без необходимости в силу закона составить третье лицо, право:	данных отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объекты недвижимого земельного участка

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта недвижимости</small>	
Лист № <u> </u> Листов <u>2</u>	Всего листов реестра <u>2</u>
02.09.2020 № 04/20/2020/02/004	Всего листов выписки <u> </u>
Кадастровый номер:	50:16:05:1001:63
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условно обозначены
Государственный регистратор	ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Таблица 3.1

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:							
реквизиты							
Лист № _____ Рисунок 3.1		Всего листов рисунка 3.1 : _____		Всего рисунков: _____		Всего листов выписки: _____	
02.09.2020 № 04/20/004/2020/004							
Кадастровый номер:				50:16:0541001:03			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Каждотретья точка при замкнутом участке	Ссылка на адрес, адресной частью является земельный участок
	кадастровый	координатный					
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 организации				адрес		наименование, фамилия	

М.П.

Таблица 3.2

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:					
реквизиты					
Лист № _____ Рисунок 3.2		Всего листов рисунка 3.2 : _____		Всего листов выписки: _____	
02.09.2020 № 04/20/004/2020/004					
Кадастровый номер: 50:16:0541001:03					
Ссылка на стандарты точности границ земельного участка					
Система координат: МСК-20, зона 1					
Точка №					
Номер п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность среднеквадратичной характеристикой точки границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	475911.5	2233438.6	данные отсутствуют	0.1	
2	475912.46	2231466.74	данные отсутствуют	0.1	
3	475909.66	2233463.2	данные отсутствуют	0.1	
4	475908.32	2231433.06	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН	
полное наименование организации				адрес	
				наименование, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельных участков

Лист 4

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u>Рентный 4</u>	Всего листов раздела <u>41</u>	Всего разделов	Всего листов выписки
02.09.2020 № 04/2020/049/2020/004			
Единственный номер		50:16:05:01031:03	
План (карты, схема) земельного участка		Учетный номер участка: № 50:05:01031:03:0	
Матрица 1: данные отсутствуют	Условные обозначения		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельных участков

Лист 4.1

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u>Рентный 4.1</u>	Всего листов раздела <u>41</u>	Всего разделов	Всего листов выписки
02.09.2020 № 04/2020/049/2020/004			
Единственный номер		50:16:05:01031:03	
Учетный номер участка	Площадь (кв.м)	Содержание и назначение и использование и по определению права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	1	Отражены права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.2.904. Постановление № 93 от 04.01.2016 г. администрации администрации муниципального образования и особый порядок использования земельных участков, расположенных и границах таких зон? № 160 от 24.02.2009	
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

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

Лист 4/2

Земельный участок				
реквизиты недвижимости				
Лист №	Листов 4/2		Всего листов раздела	4/2
02.09.2018 №	847926654922566		Всего разделов	
Кадастровый номер:	50:16:051021-03			
Сведения о территории (части границах части (частей) земельного участка)				
Учетный номер части 1				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание территории из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных 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	223363,15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477922,49	223366,71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕПРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

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

На основании запроса от 02.09.2020 г., поступившего на регистрацию 02.09.2020 г., сообщаем, что сведения являются данными государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
реквизиты недвижимости	
Лист №	Листов 1
02.09.2018 №	847926654922566
Кадастровый номер:	50:16:051021-03
Номер кадастрового квартала:	50:16:051021
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, Московская область, рпн (Исторический)
Площадь:	700 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1868292
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:051021-03
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Государственный регистратор	
ФГИС ЕПРН	
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:		
(наименование)		
Лист № _____ Флиппа 1	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков: _____
02.03.2018 № 50/02/004/2018/004		
Кадастровый номер:		50:16:0510021-02
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земля предназначена для размещения объектов недвижимости	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый № 50:16:0510021-02	
Ссылка на вид, видовой объект и объект культурного наследия, расположенный в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок является или является 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, иной зоны:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иной зоны:	данные отсутствуют	
Ссылка о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Ссылка на расположенный земельный участок в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
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:		
(наименование)		
Лист № _____ Флиппа 1	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков: _____
02.03.2018 № 50/02/004/2018/004		
Кадастровый номер:		50:16:0510021-02
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на принятые акты и (или) заключения, договоры, предостережения и предостережения и соглашения с земельным правообладателем земельного участка органа государственной власти или органа местного самоуправления по поводу государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства недвижимого имущества или иного вида имущественного использования:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Ссылка на наличие земельного спора и законные основания возникновения земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на вид об объекте недвижимости:	Ссылка на объект недвижимости имеет статус "актуально"	
Общая площадь:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 771964-09	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Лист 2

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

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок <u>2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u> : __
02.09.2020 № 04/02/004/20/004	Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:	50-16-05-01031-62
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Андрей Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Сособственность, № 50-16-0501031-62-004/2018-1 от 09.03.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Данные участка в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрированы
5. Наличие и соблюдение правил землепользования и застройки:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной кадастровой оценки:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или иного законного представителя:	
9. Привилегии и сведения о наличии государственных, муниципальных прав: земельный, право собственности государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничение права (не обременен объект недвижимостью, случаи отсутствия объекта недвижимости):	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, прекращения права без необходимости в силу закона составления третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок земельно-кадастрового назначения:	
Государственный регистратор:	ФГНУ «СПИ»
полное наименование организации:	инициалы:
	подпись:
	инициалы, фамилия:

М.П.

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объекты недвижимого земельного участка

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок <u>2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u> : __
02.09.2020 № 04/02/004/20/004	Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:	50-16-05-01031-62
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор:	ФГНУ «СПИ»
полное наименование организации:	инициалы:
	подпись:
	инициалы, фамилия:

М.П.

Таблица 3.1

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:							
наименование							
Лист № _____ Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1 : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
02.09.2020 № 04/2020/049/2020/004							
Кадастровый номер:				50:16:05:0101:03			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Каждотретья точка при замкнутом участке	Ссылка на адрес, адресной частью является земельный участок
	кадастровый	координатный					
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.

Таблица 3.2

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:					
наименование					
Лист № _____ Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2 : _____		Всего разделов: _____	
02.09.2020 № 04/2020/049/2020/004					
Кадастровый номер: 50:16:05:0101:03					
Ссылка на приращенный точкой границы земельного участка					
Система координат: МСК-26, зона 1					
Имя №					
Номер п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность сервисными координат характеристиками точки границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	6
1	475065.32	2231433.06	данные отсутствуют		0.1
2	475065.66	2231463.2	данные отсутствуют		0.1
3	475218.85	2231497.66	данные отсутствуют		0.1
4	475066.32	2231427.32	данные отсутствуют		0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности				подпись	
				инициалы, фамилия	

М.П.

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u>Рентный 4</u>	Всего листов раздела <u>41</u>	Всего разделов	Всего листов выписки
02.09.2020 № 04/2020/04/2020/004			
Кадастровый номер		50:16:05:0101:03	
План (карты, схемы) земельного участка		Учетный номер участка: № 50:05:0101:03	
Масштаб 1: <u>данные отсутствуют</u>	Условные обозначения		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4.1

Земельный участок:		
<small>или объект недвижимости</small>		
Лист № <u>Рентный 4.1</u>	Всего листов раздела <u>41</u>	Всего разделов
02.09.2020 № 04/2020/04/2020/004		
Кадастровый номер		50:16:05:0101:03
Учетный номер участка	Площадь (кв.м)	Содержание и назначение и использование и по определению права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1	Отражены права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.2.904. Постановление № 93 от 09.01.2019г. администрации администрации муниципального образования и особый условия использования земельных участков, расположенных и границах таких зон? № 160 от 24.02.2009
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 42

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
07.09.2018 №	84702654930564			
Единственный номер:	50:16:051001:42			
Сведения о территории (части территории) земельного участка				
Учетный номер части 1				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание территории из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477906.66	2233663.2	данные отсутствуют	0,1
3	477976.43	2233653.48	данные отсутствуют	0,1
5	477976.43	2233653.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477906.67	2233663.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕПРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

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

На основании запроса от 07.09.2020 г., поступившего на регистрацию 07.09.2020 г., сообщаем, что сведения являются данными государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
объект недвижимости	
Лист №	Листов
07.09.2018 №	84702654930564099
Единственный номер:	50:16:051001:43
Номер кадастрового номера:	50:16:051001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Волоколамский
Площадь:	700 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1848443
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:16:051001:42
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об участии объекта недвижимости в долевой собственности или ином вещном праве:	
Государственный регистратор	
ФГИС ЕПРН	
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:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов выписки _____
07.09.2020 № 50/2020/044/2020		
Кадастровый номер:		50:16:051021:03
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земля газификации населенных пунктов и земель дачных	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый № 50:16:051021:03	
Ссылка на вид, видовой объект и объект территории объекта, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок включен или исключен в состав земель 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, иной особой зоны:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иной особой территории:	данные отсутствуют	
Ссылка на результаты проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Ссылка на расположенный земельный участок в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
подпись и 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:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов выписки _____
07.09.2020 № 50/2020/044/2020		
Кадастровый номер:		50:16:051021:03
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на принятые акты и (или) заключения, договоры, предостережения и предостережения в соответствии с указанным законодательством Российской Федерации органами государственной власти или органами местного самоуправления государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства на нем объектов капитального строительства или иных объектов недвижимого имущества:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) предоставлении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Ссылка на наличие земельного спора и законные основания возникновения земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на вид об объекте недвижимости:	Ссылка на объект недвижимости иного вида: "аграрный"	
Общая площадь:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 7719164-09	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Риски 2

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

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта</small>	
Лист № __ Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: __
07.09.2020 № 04/20/2020/007/009	Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:	50:16:05:11021:63
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Котов Андрей Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Сособственность, № 50:16:05:11021:63-04/2018-1 от 09.01.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Данные участка в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрированы
5. Наличие и соблюдение правил землепользования и застройки:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об отчуждении объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или иного законного представителя:	
9. Привилегии и сведения о наличии государства, но не только правам, связанным с правом государственной регистрации права (переход, прекращение права), равнозначным правам (обременения объектов недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, прекращения права без необходимости в силу закона создания третьего лица, права:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, отчуждения права на земельный участок земельно-имущественного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Риски 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Отсутствие установленных ограничений

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта</small>	
Лист № __ Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: __
07.09.2020 № 04/20/2020/007/009	Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:	50:16:05:11021:63
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условно обозначены
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2.1

Земельный участок							
реквизиты							
Лист № _____		Рисунки 3.1		Всего листов рисунка 3.1 : _____		Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
07.09.2020 № 04/2020/004/2020							
Кадастровый номер:				50:16:05/1011/03			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер при соседнем участке	Ссылки на адреса адресов смежных земельных участков
	X	Y					
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 ЕПН	
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
М.П.							

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

Лист 2.2

Земельный участок				
реквизиты				
Лист № _____		Рисунки 3.2		Всего листов выписки: _____
07.09.2020 № 04/2020/004/2020				
Кадастровый номер:			50:16:05/1011/03	
Ссылки на координаты точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-26, зона 1				
Имя №				
Номер п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность сервисной координат характеристик точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475688.52	2231427.52	данные отсутствуют	0.1
2	475674.55	2231457.66	данные отсутствуют	0.1
3	475677.07	2231452.11	данные отсутствуют	0.1
4	475664.69	2231421.96	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕПН	
полное наименование должности			подпись	
М.П.				

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4

Земельный участок:			
<small>объект недвижимости</small>			
Лист № <u>Рентный 4</u>	Всего листов раздела <u>41</u>	Всего разделов	Всего листов выписки
07.09.2020 № 04/2020/004/2020			
Кадастровый номер		50:16:05:0101:63	
План (карта, схема) земельного участка		Учетный номер участка: № 50:05:0101:633	
Масштаб 1: <u>данные отсутствуют</u>	Условные обозначения		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 4.1

Земельный участок:		
<small>объект недвижимости</small>		
Лист № <u>Рентный 4.1</u>	Всего листов раздела <u>41</u>	Всего разделов
07.09.2020 № 04/2020/004/2020		
Кадастровый номер		50:16:05:0101:63
Учетный номер участка	Площадь (кв.м)	Содержание и назначение и использование и по определению права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	0	Отражены права на земельный участок, предусмотренные статьями 50, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.2.904. Постановление №3 администрации городского округа Щелково Московской области от 24.02.2009 № 160 от 24.02.2009
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

Лист 42

Земельный участок				
объект недвижимости				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
07.09.2018 №	847026264647309			
Единственный номер:	50:16:0081001-63			
Сведения о характеристике объекта недвижимости (части объектов) земельного участка				
Учетный номер части 1				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание характеристик из местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477676.83	223467.44	данные отсутствуют	0,1
3	477676.67	223462.13	данные отсутствуют	0,1
5	477676.67	223462.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477676.83	223467.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕПРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система в части земельные участки

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на регистрацию 03.09.2020 г., сообщаем, что сведения о объекте недвижимости государственного регистра недвижимости:

Земельный участок	
объект недвижимости	
Лист №	Листов
06.09.2018 №	8470262646567110
Единственный номер:	50:16:0081001-64
Номер кадастрового номера:	50:16:0081001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский
Почтовый индекс:	71716-300000
Кадастровая стоимость, руб.:	20368146
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 об объекте недвижимости, если объект принадлежит или принадлежит компании:	
Государственный регистратор	
ФГИС ЕПРН	
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:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов: _____
№ 04/2020/005/2020/005/001/001		
Кадастровый номер:		50:16:051021:04
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земля застроена объектами недвижимости	
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый № 77:23-09	
Ссылка на вид, видовой объект и объект территории объекта, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок включен или исключен в Единый государственный реестр недвижимости:	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 территории:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, исторического поселения, заказника:	данные отсутствуют	
Ссылка на результаты проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Ссылка на расположенный земельный участок в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
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:		
(наименование)		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов: _____
№ 04/2020/005/2020/005/001/001		
Кадастровый номер:		50:16:051021:04
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на принятые акты и (или) заключенные договоры, предусматривающие предоставление и исполнение с земельным участком деятельности в соответствии с функциями государственной власти или органами местного самоуправления государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства объектов гражданской или иной деятельности:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) предоставлении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Ссылка на наличие земельного спора и обоснованные причины земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Ссылка на объект недвижимости имеет статус "актуально"	
Объемы земель:	Ссылка необходима для заполнения раздела 6 (отсутствует). Ссылка необходима для заполнения раздела 4.2 (отсутствует).	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СЕМЕЛЬНОЕ РАБЕНОЕ" ИНН 791984499	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок:	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № <u>Решения 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
№ 09.2020 - № 04/2020/04/507310	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	50:16:0511031:04
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Котлов Андрей Павлович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:0511031:04-04/2018-1 от 09.03.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Данные участка в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрированы
5. Наличие и условия аренды права требования:	данных нет/отсутствуют
6. Сведения о залогах и залогах в пользу зарегистрированного права:	данных отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или иного законного представителя:	
9. Привилегии и сведения о наличии государства, но не только правам, связанных с правом государственной регистрации права (переход, прекращение права), государством признаны обременения объекта недвижимости, случаи отчуждения объекта недвижимости:	данных отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, прекращения права без необходимости в силу закона cessation trustного лица, права:	данных отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, отчуждения права на земельный участок земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Отсутствие установленных ограничений участка

Земельный участок:	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № <u>Решения 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
№ 09.2020 - № 04/2020/04/507310	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	50:16:0511031:04
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Таблица 3.1

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:							
реквизиты							
Лист № _____ Рисунок 3.1		Всего листов рисунка 3.1 : _____		Всего рисунков: _____		Всего листов выписки: _____	
от 04.2020 № 04/20/2020/04/07/310							
Кадастровый номер:				50:16:051001:04			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Каждотретья точка при замкнутом участке	Ссылка на адрес, адресной частью является земельный участок
	X	Y					
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.

Таблица 3.2

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:					
реквизиты					
Лист № _____ Рисунок 3.2		Всего листов рисунка 3.2 : _____		Всего листов выписки: _____	
от 04.2020 № 04/20/2020/04/07/310					
Кадастровый номер:					
50:16:051001:04					
Ссылка на параметры точки границ земельного участка					
Система координат: МСК-26, зона 1					
Имя файла					
Номер п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность сервисной координат характеристик точки границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	473664.69	2231421.98	данные отсутствуют	0.1	
2	473617.07	2231452.13	данные отсутствуют	0.1	
3	473619.86	2231442.68	данные отсутствуют	0.1	
4	473614.72	2231416.44	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности				подпись	
				инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

наименование документа и дата его выдачи

Лист 1

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

Выдана в соответствии с запросом от 03.09.2020 г., поступившим из расчета от 03.09.2020 г., сообщая, что сведения выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:	
<small>наименование</small>	
Лист № _____ Листов 1 _____	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
03.09.2020 № 04/2020/004/2020/001	
Кадастровый номер: 50:16:0081001:117	
Наименование земельного участка:	50:16:0081001
Дата приема на кадастровый учет:	24.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, Республика Татарстан, р-н Билярский
Площадь:	700 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	186375
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	
имя и наименование должности	подпись
	М.П.
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

Лист 1

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

Земельный участок:	
<small>наименование</small>	
Лист № _____ Листов 1 _____	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
03.09.2020 № 04/2020/040/2020/001	
Кадастровый номер: 50:16:0081001:117	
Кадастровый номер:	Земельный участок
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов недвижимости, используемых для размещения объектов недвижимости
Ссылка на кадастровый номер:	Кадастровый номер: 50:16:0081001:117
Сведения о том, являются ли объекты в границах земельного участка, расположенного в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок является или является расположенным 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 инновационного развития в Российской Федерации, особой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, животного мира, историко-культурного наследия:	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	
имя и наименование должности	подпись
	М.П.
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

Лист 1

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о правообладателе объекта недвижимости

Земельный участок:	
(наименование)	
Лист № _____ Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____
№ 09.09.2020 № 99/2020/046/2020	
Кадастровый номер:	50:16:0541021:117
Учредитель учредителей земельного участка	данные отсутствуют
Сведения о наличии депозитных договоров, предусматривающих предоставление в соответствии с условиями законодательства жилищным органам государственной власти или органам местного самоуправления помещений в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилищного фонда социального использования или жилищного фонда социального использования	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решений об изъятии земельного участка и (или) разграничении на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образуются на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора и установленных границ земельного участка	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "аграрные"
Объемы земель:	Сведения о кадастровых размерах земельного участка отсутствуют. Права (зачтенные права, обременения объекта недвижимости) зарегистрированы на данный объект недвижимости с описью зарегистрированных помещений. Для иных видов земель застройщик. Сведения необходимы для земельного участка 4 отсутствуют. Сведения необходимы для земельного участка 4.1 отсутствуют.
Получены выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 770106449
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование организации	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о залоге заложенными правами

Земельный участок:	
(наименование)	
Лист № _____ Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: _____
№ 09.09.2020 № 99/2020/046/2020	
Кадастровый номер:	50:16:0541021:117
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Котлов Александр Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:16:0541021:117-50/004/2020-4 от 09.10.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Дата вступления в законную силу решения:	не зарегистрированы
5. Заключены ли судебные акты по требованию:	данные отсутствуют
6. Судебный акт вступил ли в законную силу по требованию права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решений 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 государственного, муниципального права (переход, приобретение права), государственного права (обременения объекта недвижимости, сделки) по объекту недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничений права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, приобретения, прекращения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование организации	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок:			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист № <u>Решения 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов	Всего листов выписки
от 09.2020 № 04/20/2020/001/200			
Кадастровый номер		50:16:0541001:117	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб и данные о масштабе		Условные обозначения	
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
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>Решения 3.1</u>		Всего листов раздела <u>3.1</u>		Всего разделов		Всего листов выписки	
от 09.2020 № 04/20/2020/001/200							
Кадастровый номер				50:16:0541001:117			
Описание местоположения границ земельного участка							
Наиме- р №/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание пересечения на местности	Кадастровый номер при- соединяемого участка	Сведения об адресе адресной единицы соседнего земельного участка
	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 реестратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объекты недвижимости: земельный участок

Лист 2.2

Земельный участок				
(на объект недвижимости)				
Лист № _____	Листов _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
07.09.2020 № 04/20/2020/001/200				
Кадастровый номер:			50:16:051001:107	
Ссылки и параметры точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-38, зона 1				
Точка №				
Номер точки	Координаты		Описание широты на местности	Средняя вычисленная высота определена координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478213.65	223116.59	данные отсутствуют	0.1
2	478265.90	223150.74	данные отсутствуют	0.1
3	478184.17	223135.2	данные отсутствуют	0.1
4	478161.82	223103.06	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕДРН

полное наименование государственного органа

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Ссылки и параметры объектов недвижимости

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на регистрацию 03.09.2020 г., сообщаем, что сведения являются данными государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(на объект недвижимости)	
Лист № _____	Листов _____
07.09.2020 № 04/20/2020/001/200	
Кадастровый номер:	
50:16:051001:108	
Номер кадастрового номера:	50:16:051001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2018
Раннее кадастровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский
Почтовый индекс:	700116-900, 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:	50:16:051001:47
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Ссылки на объекты недвижимости в документах, представленных на государственной регистрации:	
Государственный регистратор	
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:		
(наименование)		
Лист № _____	Рисунки 1	Всего листов рисунка 1: _____
10.03.2018 № 50/2018/0407/003		Всего рисунков: _____
Кадастровый номер:		50:16:0510021:118
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Земля застроена объектом недвижимости, не являясь объектом	
Ссылка на кадастровый план/план:	Кадастровый план/план № 77:23-09	
Ссылка на подвид земель в области, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок включен или исключен в состав земель в границах зоны с особыми условиями использования территорий 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, зон охраны объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Ссылка на результаты проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Ссылка на расположенный земельный участок в границах территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки:	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:		
(наименование)		
Лист № _____	Рисунки 1	Всего листов рисунка 1: _____
10.03.2018 № 50/2018/0407/003		Всего рисунков: _____
Кадастровый номер:		50:16:0510021:118
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Ссылка на принятые акты и (или) заключения, договоры, предостережения и предостережения в соответствии с указанным законодательством законодательных органов государственной власти или органов местного самоуправления, касающиеся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания, сооружения или иного объекта капитального строительства:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государства или иного владельца для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Ссылка на то, что земельный участок образован из земель для государственных нужд Российской Федерации:	данные отсутствуют	
Ссылка на наличие земельного спора и законные основания возникновения земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Ссылка об объекте недвижимости имеет статус "актуально"	
Общие сведения:	Ссылка и вид разрешенного использования имеют статус "актуально" не являются законными. Права (юридические акты, образования) объекта недвижимости не действительны. Объект недвижимости с описью разрешенных видов использования - для иных видов земель застроены. Ссылки необходимы для заполнения раздела 4 отсутствуют. Ссылки необходимы для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Ссылки необходимы для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 791198449	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о залоге истребованных правах

Лист 2

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок 2	Всего листов рисунка 2 : __
№ 09.2020 / № 04/20/2020/0005	Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:	50-16-05-01021-111
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Котлов Андрей Иванович
2. Вид залога в пользу государственной регистрации права:	2.1. Сособственность, № 50:16:0501021.111-50/006/2019-4 от 09.10.2018
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Данные об участии в долевой собственности:	не зарегистрированы
5. Наличие и судьбы периодов права требования:	данных нет/отсутствуют
6. Сведения о возвратах и признании зарегистрированного права:	данных отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об отмене объекта недвижимости для государственной и муниципальной нужд:	данных отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоустановки и сведения о наличии государственной, но не российской, записи об отмене государственной регистрации права (период, прекращения права), прекращении права или обременения объекта недвижимости, сведения об отмене объекта недвижимости:	данных отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, прекращения права без необходимости в силу закона создания третьего лица, права:	данных отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации периода, прекращения, отмены или права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объекты недвижимого земельного участка

Лист 3

Земельный участок:	
<small>реквизиты объекта недвижимости</small>	
Лист № __ Рисунок 2	Всего листов рисунка 2 : __
№ 09.2020 / № 04/20/2020/0005	Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:	50-16-05-01021-111
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Таблица 3.1

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:							
реквизиты							
Лист № _____ Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1 : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
09.09.2020 № 04/20/2020/005/2020							
Кадастровый номер:				50:16:05:01021:101			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Каждотрава или при- соединенный участок	Ссылка на адрес, адресной частью является земельный участок
	кадастровый	координатный					
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.							

Таблица 3.2

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
реквизиты				
Лист № _____ Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2 : _____		Всего листов выписки: _____
09.09.2020 № 04/20/2020/005/2020				
Кадастровый номер:		50:16:05:01021:101		
Ссылка на параметры точки границ земельного участка				
Система координат: МСК-26, зона 1				
Номер п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя выделенная погрешность сервисной координат характеристик точки границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478191.82	2231503.09	данные отсутствуют	0.1
2	478184.17	2231515.2	данные отсутствуют	0.1
3	478182.36	2231526.66	данные отсутствуют	0.1
4	478176.01	2231496.52	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				