



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11
(495)787-68-01
www.ces.ru
ces@ces.ru

ОТЧЕТ №7-316

**об оценке справедливой стоимости земельного участка общей площадью 452 133 кв.м, расположенного по адресу:
Московская область, Солнечногорский район, ЗАО
«Солнечное»**

Заказчик:

**ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная
недвижимость»**

Исполнитель:

ООО «Центр экспертизы собственности»

Дата проведения оценки:

06 июля 2018 г.

Дата составления отчета:

09 июля 2018 г.

Москва-2018



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11

(495)787-68-01

www.ces.ru

ces@ces.ru

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 04/2018 от 06 июля 2018 г. к договору № б/н от 26 сентября 2012 г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» и Исполнителем – ООО «Центр экспертизы собственности».

Цель оценки – определение справедливой стоимости земельного участка общей площадью 452 133 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».

Предполагаемое использование результатов оценки – определение справедливой стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для определения стоимости чистых активов Фонда, совершения сделок с Объектом оценки.

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 452 133 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное» по состоянию на 06 июля 2018 г. составила (округленно):

107 467 493 (Сто семь миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч четыреста девяносто три) рубля

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,

ООО «Центр экспертизы собственности»

(Доверенность № 01 от 10 июля 2017 г.)

Рубченко А.Н.

Оценщик I категории

Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

09 июля 2018 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	5
2. Задание на оценку _____	5
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	6
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	6
3.2. Сведения об оценщике _____	6
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	7
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	7
4. Основные факты и выводы _____	8
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	9
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	10
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	11
8. Применяемые стандарты оценки _____	12
9. Общие понятия и определения _____	13
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	15
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	16
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	16
11.2. Осмотр объекта оценки _____	16
11.3. Прочие источники информации _____	16
12. Описание объекта оценки _____	17
12.1. Имущественные права _____	17
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	17
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	17
12.4. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	18
12.5. Балансовая стоимость объекта оценки _____	18
12.6. Местоположение объекта оценки _____	18
13. Анализ наиболее эффективного использования _____	21
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка _____	22
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	22
14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	30
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	30
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	31
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	34
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	41
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	41
15.1.1. Общее описание подходов и методов оценки земельных участков _____	41
15.1.2. Метод сравнения продаж _____	41
15.1.3. Метод выделения _____	43
15.1.4. Метод распределения _____	45
15.1.5. Метод капитализации земельной ренты _____	46
15.1.6. Метод остатка _____	47
15.1.7. Метод предполагаемого использования _____	48
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	49
16. Сравнительный подход _____	50
16.1. Описание методики оценки _____	50
16.2. Выбор единиц сравнения _____	50
16.3. Выбор объектов-аналогов _____	50

16.4. <i>Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу</i>	55
17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	57
17.1. <i>Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки</i>	57
17.2. <i>Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</i>	57
17.3. <i>Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки</i>	57
18. Приложения	58
18.1. <i>Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах</i>	58
18.2. <i>Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	60
18.3. <i>Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	117

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	09 июля 2018 г.
Порядковый номер отчета	7-316

2. Задание на оценку

1). Объект оценки:	Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:09:0010334:243, общая площадь 452 133 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».
2). Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Собственник – принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
3). Ограничения (обременения) прав на объект оценки:	Доверительное управление
4). Цель оценки:	Определение справедливой стоимости
5). Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектом оценки
6). Вид стоимости:	Справедливая стоимость
7). Дата оценки:	06 июля 2018 г.
8). Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none">• В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.• В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.• Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются оценщиком в отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.• Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.• При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.• Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем дополнительном соглашении. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.• Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете».
9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	Отсутствует

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
ОГРН	1027718000067
Дата государственной регистрации	10.07.2002 г.
Место нахождения	123242, г.Москва, пер. Капранова, д. 3, стр. 2
ИНН	7718218817
КПП	771801001

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Рубченко Александр Николаевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	ces@ces.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» Реквизиты: № 009568-1 от 12.04.2018 г.
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Красноярский государственный торгово-экономический институт» ВСБ 0738735, регистрационный номер 245 от 01.07.2005 г. • Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП-1 №373759 от 2010 г.
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Рубченко Александр Николаевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Полис № 022-073-001200/17 Период страхования: с 15.08.2017 г. по 14.08.2018 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 1145, дата регистрации 01.11.13 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0875 от 01.11.13 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 01 с оценщиком от 10 июля 2017 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Рубченко Александром Николаевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998 г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002 г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.ces.ru
Электронная почта	ces@ces.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-001321/17
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2017 г. по 31 октября 2018 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 04/2018 от 06 июля 2018 г. к договору на оказание услуг по оценке № б/н от 26 сентября 2012 г.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Исполнитель	ООО «Центр экспертизы собственности»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использования – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:09:0010334:243, общая площадь 452 133 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».

Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12.3 Настоящего отчета.

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения)
Доходный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения)
Сравнительный подход	107 467 493 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость	107 467 493 (Сто семь миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч четыреста девяносто три) рубля
------------------------	---

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления

отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

5. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

- В рамках оказания услуг по оценке не проводятся технические, юридические, экологические и иные виды специальных экспертиз.
- Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки, в отчете об оценке не приводится.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Согласно предоставленной Заказчиком копии выписки из ЕГРН на объект оценки зарегистрировано ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления не учитывается.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствуют действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории

Рубченко А.Н.

7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13;
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ».

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов НП СОО «СИБИРЬ» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов финансовой отчетности обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

9. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Субъект оценочной деятельности (оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 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.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Право собственности – комплекс прав, которым обладает собственник в отношении принадлежащего ему имущества. 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.

Право аренды – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Настоящего отчета, где они применяются.

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписка из ЕГРН.

11.2. Осмотр объекта оценки

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку.

Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

11.3. Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

12. Описание объекта оценки

12.1. Имущественные права

Собственниками объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ».

Таблица 1. Реквизиты правообладателя.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
ОГРН	1027718000067
Дата государственной регистрации	10.07.2002 г.
Место нахождения	123242, г. Москва, пер. Капранова, д. 3, стр. 2
ИНН	7718218817
КПП	771801001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копия выписки из ЕГРН (копия приложена к Настоящему Отчету).

12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

На объект оценки зарегистрировано ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах данное ограничение (обременение) прав не учитываются.

12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».

Количественные и качественные характеристики

Таблица 2. Сведения о земельном участке.

Показатель	Характеристики	Источник информации
Объект права	Земельный участок	Выписка из ЕГРН Данные Росреестра
Вид права	Долевая Собственность	
Адрес (местоположение)	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	
Площадь земельного участка, кв. м	452 133 (±210)	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	
Кадастровая стоимость земельного	1 998 427,86	

Показатель	Характеристики	Источник информации
участка, руб.		
Дополнительные сведения	Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Сведения о площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с площадью 568135 кв.м. Состав земельного участка: 1) №1 площадь: 400119.19 кв.м 2) №2 площадь: 52014.1 кв.м	

12.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время объект оценки не используется.

12.5. Балансовая стоимость объекта оценки

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки.

12.6. Местоположение объекта оценки

Общие сведения

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».

Характеристики местоположения

Таблица 3. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Район Московской области	Солнечногорский район	Выписка из ЕГРН
Населенный пункт	Вне населенного пункта	
Ближайшее шоссе	Ленинградское шоссе	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от МКАД, км.	Около 55 км.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшая железнодорожная станция	Сенеж	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	Около 3 – 15 км.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/

Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (мелкий масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (крупный масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» Настоящего отчета.

Выводы

Местоположение объектов оценки благоприятно для сельскохозяйственного производства.

13. Анализ наиболее эффективного использования

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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование - для сельскохозяйственного производства.

14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ общей политической обстановки

Источник информации:

- *Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019гг. (от 24.11.2016г.),*
<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков.

Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

В последние годы динамика и уровень мировых цен на нефть ослабили свое влияние на состояние российской экономики. Дальнейшее ослабление этой зависимости ожидается и в прогнозный период, благодаря изменению структуры экспорта и источников инвестиций, а также факторам платежного баланса, бюджетной и монетарной политики.

На развитие промышленного производства в России в среднесрочной перспективе продолжают оказывать влияние внешнеполитическая ситуация и экономические санкции со стороны США и Евросоюза.

При этом базовой причиной сдержанного роста промышленности Российской Федерации остается низкий уровень процессов технологического обновления и недостаточная конкурентоспособность отечественной продукции на внутреннем и внешних рынках..

Анализ общей социально-экономической обстановки в России

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Доклад Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России - 2018 г. (январь-март)» http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_11_40087276688).

Таблица 4. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Наименование показателя	Март 2018 г.	В % к		I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 г.	Справочно		
		Марту 2017 г.	Февралю 2018 г.		март 2017 г. в % к		I квартал 2017 г. в % к I кварталу 2016 г.
					Марту 2016 г.	Февралю 2017 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	92037,2 ¹⁾	101,5 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,0	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	106,7	111,8	103,3	104,0	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114,0	104,6	108,6	113,6	107,4
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2461,1	102,0	108,4	102,2	100,0	108,3	98,4
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	751,8	100,0	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	50,2 ⁵⁾	121,6 ⁶⁾	100,8 ⁷⁾	124,4 ⁸⁾	125,1 ⁶⁾	105,7 ⁷⁾	133,9 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126,0	128,2	101,5	137,4
импорт товаров	19,0	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	15966,8 ⁹⁾	104,4 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		104,1	99,5	103,0 ¹¹⁾	96,0	99,7	97,5 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	41650 ¹⁰⁾	109,0 ¹⁰⁾	103,0 ¹⁰⁾	112,0 ¹⁰⁾	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5 ¹⁰⁾	102,7 ¹⁰⁾	109,5 ¹⁰⁾	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,8 ¹²⁾	92,6	100,0	91,3	90,0 ¹³⁾	97,2	94,0 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

Наименование показателя	Март 2018 г.	В % к		квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 г.	Справочно		
		Марту 2017 г.	Февралю 2018 г.		март 2017 г. в % к		I квартал 2017 г. в % к I кварталу 2016 г.
					Марту 2016 г.	Февралю 2017 г.	
<p>1) Данные за 2017 г. (вторая оценка). 2) 2017 г. в % к 2016 году. 3) 2016 г. в % к 2015 году. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за февраль 2018 года. 6) Февраль 2018 г. и февраль 2017 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Февраль 2018 г. и февраль 2017 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-февраль 2018 г. и январь-февраль 2017 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за январь-декабрь 2017 года. 10) Оценка. 11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018 г. в % к I кварталу 2017 г. составили 100,9%, в I квартале 2017 г. в % к I кварталу 2016 г. - 99,5%. 12) Предварительные данные. 13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.</p>							

Индекс промышленного производства в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2018 г. - 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в I квартале 2018 г. - 101,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,8%, в I квартале 2018 г. - 102,2%.

Индекс производства пищевых продуктов в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в I квартале 2018 г. - 101,4%.

Индекс производства напитков в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,4%, в I квартале 2018 г. - 96,4%.

Индекс производства табачных изделий в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 118,4%, в I квартале 2018 г. - 98,5%.

Индекс производства текстильных изделий в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,1%, в I квартале 2018 г. - 106,8%.

Индекс производства одежды в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,3%, в I квартале 2018 г. - 111,4%.

Индекс производства кожи и изделий из кожи в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,1%, в I квартале 2018 г. - 97,5%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,1%, в I квартале 2018 г. - 99,6%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в I квартале 2018 г. - 108,4%.

Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,6%, в I квартале 2018 г. - 112,6%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,5%, в I квартале 2018 г. - 101,1%.

Глубина переработки нефтяного сырья в I квартале 2018 г. составила 81,5% (в I квартале 2017 г. - 79,3%).

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в I квартале 2018 г. - 102,1%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 120,3%, в I квартале 2018 г. - 110,7%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в I квартале 2018 г. - 104,8%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года в марте 2018 г. составил 88,4%, в I квартале 2018 г. - 97,1%.

Индекс производства металлургической продукции в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,6%, в I квартале 2018 г. - 104,6%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,2%, в I квартале 2018 г. - 106,9%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года в марте 2018 г. составил 81,6%, в I квартале 2018 г. - 88,4%.

Индекс производства отдельных видов электрического оборудования в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,5%, в I квартале 2018 г. - 99,9%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,4%, в I квартале 2018 г. - 94,0%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в I квартале 2018 г. - 118,1%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,1%, в I квартале 2018 г. - 104,8%.

Индекс производства мебели в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в I квартале 2018 г. - 107,9%.

Индекс производства прочих готовых изделий в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 129,0%, в I квартале 2018 г. - 122,1%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2018 г. составил 464,6 млрд. рублей или 90,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018 г. - 1169,7 млрд. рублей или 96,0%. Снижение индекса физического объема работ в основном обусловлено значительным ростом цен на строительно-монтажные работы в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на 9,4%).

В марте 2018 г. построено 70,7 тыс. новых квартир, в I квартале 2018 г. - 209,2 тыс. новых квартир.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2018 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 269,8 млрд. рублей, в I квартале 2018 г. - 624,3 млрд. рублей.

На 1 апреля 2018 г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации 14 субъектов Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 163,8 тыс. гектаров (на 69,8% меньше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 120,4 тыс. гектаров (на 67,7% меньше).

На конец марта 2018 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,2 млн. голов (на 0,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,3 млн. (на 0,6% меньше), свиней - 24,0 млн. (на 5,2% больше), овец и коз - 25,2 млн. (на 1,9% меньше), птицы - 567,2 млн. голов (сохранилось на уровне прошлого года).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,2% поголовья крупного рогатого скота, 13,0% свиней, 47,3% овец и коз (на конец марта 2017 г. - соответственно 43,5%, 14,7%, 47,0%).

В I квартале 2018 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,4 млн. тонн, молока - 6,6 млн. тонн, яиц - 10,6 млрд. штук.

К началу апреля 2018 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была выше на 7,8%, чем на соответствующую дату предыдущего года.

В I квартале 2018 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1382,1 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 636,6 млрд., автомобильного - 55,2 млрд., морского - 7,6 млрд., внутреннего водного - 5,4 млрд., воздушного - 1,7 млрд., трубопроводного - 675,5 млрд. тонно-километров.

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта

оценки

Источник информации:

Росстат РФ: «Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ», Информационно - статистические материалы о социально-экономическом положении субъектов РФ»,

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/

Таблица 5. Основные характеристики.



Плотность населения (на 1 января 2015 г.) – 163,1 человека на 1 км²

Муниципальные образования (на 1 января 2015 г.) – 359

в том числе:
муниципальные районы – 36
городские округа – 35
городские поселения – 111
сельские поселения – 177

Площадь территории – 44,3 тыс. км²

Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)²⁾

Средняя температура января 2014 г.²⁾: -9,5°C

Средняя температура июля 2014 г.²⁾: +20,5°C

Население (оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

все население – 7231,1
городское – 5900,6
сельское – 1330,5

Национальная структура населения

(по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению, указавшему национальную принадлежность:

русские – 92,9
украинцы – 1,8
армяне – 1,0
татары – 0,8
белорусы – 0,5
узбеки – 0,4
другие национальности – 2,6

Наиболее крупные города

(число жителей – оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

Балашиха – 260,7
Химки – 232,1
Подольск – 223,9
Королев – 220,9
Люберцы – 189,1
Мытищи – 187,1
Электросталь – 158,2
Железнодорожный – 152,0
Коломна – 144,3
Одинцово – 141,4
Красногорск – 137,6
Серпухов – 126,7

Социально-экономическая ситуация в Московской области по итогам 2017 года характеризуется как стабильная. Положительными моментами, оказавшими влияние на развитие экономики региона, является уверенный рост промышленного производства, возрастающая активность на потребительском рынке товаров и услуг.

Производство промышленных товаров (выполненных работ и услуг промышленного характера) выросло на 12,1 процента, что обусловлено значительным ростом производства обрабатывающих отраслей (на 13,8 процента). Наряду с этим производственная деятельность по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений выросла на 1,6 процента, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха сократилось на 1,3 процента. Объем отгруженной промышленной продукции составил 2,6 трлн. рублей.

Выпуск сельхозпродукции по сравнению с 2016 годом сократился на 5,9 процента, в том числе растениеводства – на 11,7 процента. При этом производство продукции животноводства выросло на 1,6 процента. Объем произведенной сельхозпродукции в хозяйствах всех категорий составил 101,5 млрд. рублей, в том числе растениеводства – 52,8 млрд. рублей, животноводства – 48,7 млрд. рублей.

По предварительным данным, объем инвестиций в основной капитал составил 678,3 млрд. рублей, что на 5,1 процента выше уровня прошлого года.

Однако сохраняется отрицательная динамика в сфере строительства. Объем строительных работ сократился на 2,6 процента, ввод жилья – на 1,3 процента. Вместе с тем по объемам жилищного строительства (в 2017 году введено 8,8 млн. кв. метров общей площади жилых домов) Московская область продолжает сохранять лидерство среди субъектов Российской Федерации.

По сравнению с 2016 годом объем оборота оптовой торговли вырос на 23,7 процента и составил 4,8 трлн. рублей. По итогам 2017 года розничный товарооборот сложился в размере 2,1 трлн. рублей, что на 6,6 процента выше уровня предыдущего года. Объем платных услуг вырос на 0,1 процента к уровню 2016 года и составил 462,1 млрд. рублей.

В среднем за 2017 год потребительские цены на товары и услуги выросли на 3,9 процента, в том числе на продовольственные товары – на 4,9 процента, непродовольственные – на 4,5 процента, услуги – на 2,4 процента.

В январе-декабре 2017 года реальные денежные доходы населения относительно аналогичного периода предыдущего года выросли на 0,4 процента.

По сравнению с январем-декабром 2016 года среднемесячная заработная плата работников выросла на 8,1 процента, составив 46 697,5 рубля.

Среднесписочная численность работников в январе-декабре 2017 года превысила 2,1 млн. человек (рост на 5,2 процента к 2016 году).

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2017 года составила 21,8 тыс. человек, что на 20 процентов ниже соответствующего периода 2016 года.

Уровень зарегистрированной безработицы снизился на 0,14 процентного пункта, составив 0,55 процента от численности рабочей силы.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – земельные участки сельскохозяйственного назначения.
- Территория местоположения объекта оценки – Нижегородская область.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый

объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- Первый национальный земельный ресурс «Roszem.ru», <http://www.roszem.ru>.
- Доска бесплатных объявлений «Gde.ru», <https://diveevo.gde.ru>.
- Интернет-проект «Доски.ru», <http://nizhegorodskaya-oblast.doski.ru>.
- Интернет-проект «Gipernn.ru», <http://www.gipernn.ru>.
- Интернет-проект «ЦИАН», <https://nn.cian.ru/>.
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Земельные участки – для сельскохозяйственного производства.
- Общая площадь – от 300 до 10 000 сот.
- Районы: Московская область (Солнечногорский, Истринский, Дмитровский районы).

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

На крупные земельные наделы, предназначенные для сельскохозяйственного производства, цена варьируется в диапазоне от 1,8 тыс. до 38 тыс. рублей за 1 сотку.

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

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А., 2016 г.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Таблица 6. Значения корректировок на уторгование для земельных участков.

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

Передаваемые имущественные права

Цены на недвижимость зависят от вида передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.). Как правило, объекты на праве собственности стоят дороже, чем объекты с правом долгосрочной аренды.

Местоположение и окружение

Цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Таблица 7. Значения корректировок на площадь.

Показатели площади	Диапазон площадей объекта аналога, га			
Объект оценки	Аналоги			
Диапазон площадей объекта оценки, га	< 10	10-30	30-100	> 100
< 10	-	8%	22%	28%
10-30	-7%	-	13%	19%
30-100	-18%	-12%	-	5%
> 100	-22%	-16%	-4%	-
<i>Тип цены</i>	<i>Цена предложения</i>			
<i>Тип объекта</i>	<i>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</i>			
<i>Источник информации:</i>	<i>Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год (Том 3); стр. 176</i>			

Вид использования (зонирование)

Стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования. Однозначной зависимости стоимости земельного участка от вида его использования (зонирования), в большей степени стоимость определяется соответствием его фактического использования местоположению, наличию инженерных сетей, подъездным путям и т.п.

Коммуникации

На стоимость объектов недвижимости положительного влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Подъездные пути

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов такими факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав, наличие объектов незавершенного строительства, проведенные ландшафтные работы и т.п.

14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Источники:

- Интернет-проект «Роял-Плаза», <http://royal-plaza.net/obzor-rynka-zemelnyx-uchastkov-moskovskoj-oblasti>.
- Интернет-проект «Himki-Land», <http://himki-land.ru/content/selhoznazn>.
- Интернет-проект «Rway-online», http://www.rway-online.ru/AnalyticArticles16_2461.aspx.
- Интернет-проект «ЕЗЕМ», <http://www.ezem.ru/info/analitika/1357972869.html>.
- Интернет-проект «Grandterra», http://graterra.ru/?page_id=88.
- Интернет-проект «CRE», <http://www.cre.ru/rus/analytics/1/0/6601>.
- Интернет-проект «ZEMER», <http://www.zemer.ru/info/analytics/15579>.
- Интернет-проект «РосБизнесКонсалтинг», <http://rating.rbc.ru/article.shtml?2011/07/14/33355985>.
- Интернет-проект «New Moscow Estate», <http://www.nmestate.ru/novosti-nedvizhimosti/n4.html>.
- Интернет-проект «Roszem.ru», <http://www.roszem.ru>.
- Интернет-проект «Ipotek.ru», http://www.ipotek.ru/article/uchastki_bez_podryada_makro-imikro-factory.php.
- Интернет-проект «РБК», <http://rbcdaily.ru/addition/article/562949988954913>.
- Интернет-проект «RussianRealty», <http://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/227688/>.
- Интернет-проект «SOB.RU», <http://sob.ru/opyt/kak-pravilno-otsenit-uchastok>.
- Интернет-проект «Irn.ru», <http://www.irn.ru/articles/38186.html>.
- Интернет-проект «Blackwood.ru», http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_zhiloy_nedvizhimosti_2kv.2014.pdf.

Общая ситуация на рынке земель Московской области

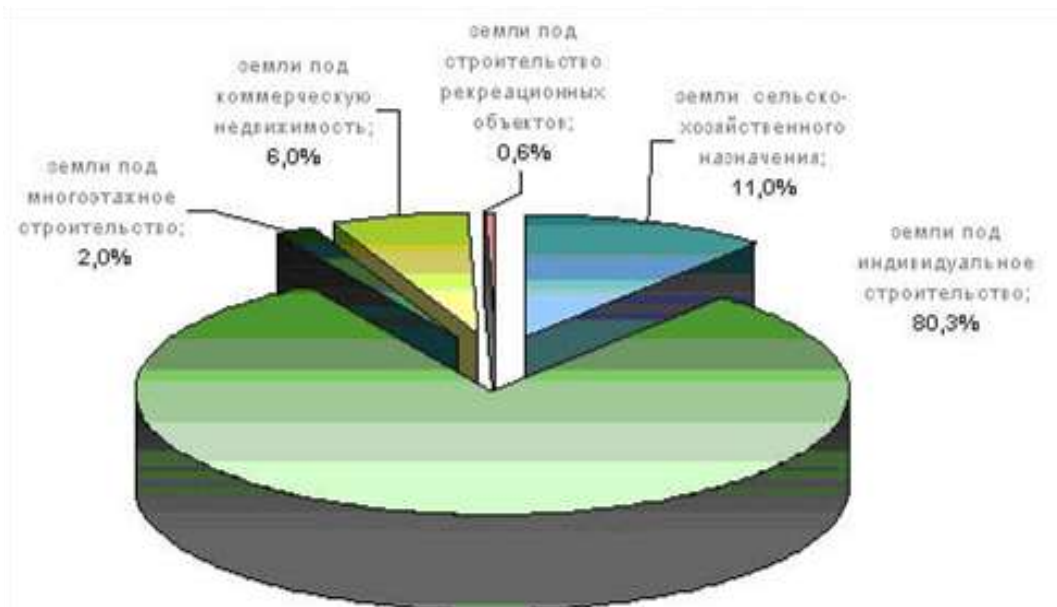
Состояние земельного рынка Подмосковья характеризуется ростом его многообразия. К продаже предлагаются, как отдельные участки, так и целые массивы, предназначенные для осуществления инвестиционных проектов.

Площадь земель, находящихся в ведении Московской области, равняется 4 500 000 га. Из них 500 000 га приходится на территорию поселений, 1 800 000 га – на лесные угодья, 1 700 000 – на земельные территории сельскохозяйственного назначения, остальное приходится на территории, отведенные под промышленные объекты, коммуникации и т.п.

На продажу выставляются, как правило, земли поселений и земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного назначения, в пропорции 7 к 1.

В зависимости от характера пользования: 11% продаваемых участков относятся к сельскохозяйственным землям; 83,3% — земля для индивидуального жилого строительства; 6% — под коммерческие объекты; 2% — под многоэтажное строительство; 0,6% — под рекреационные объекты.

Рисунок 1. Структура предложение земельных участков по целевому назначению.



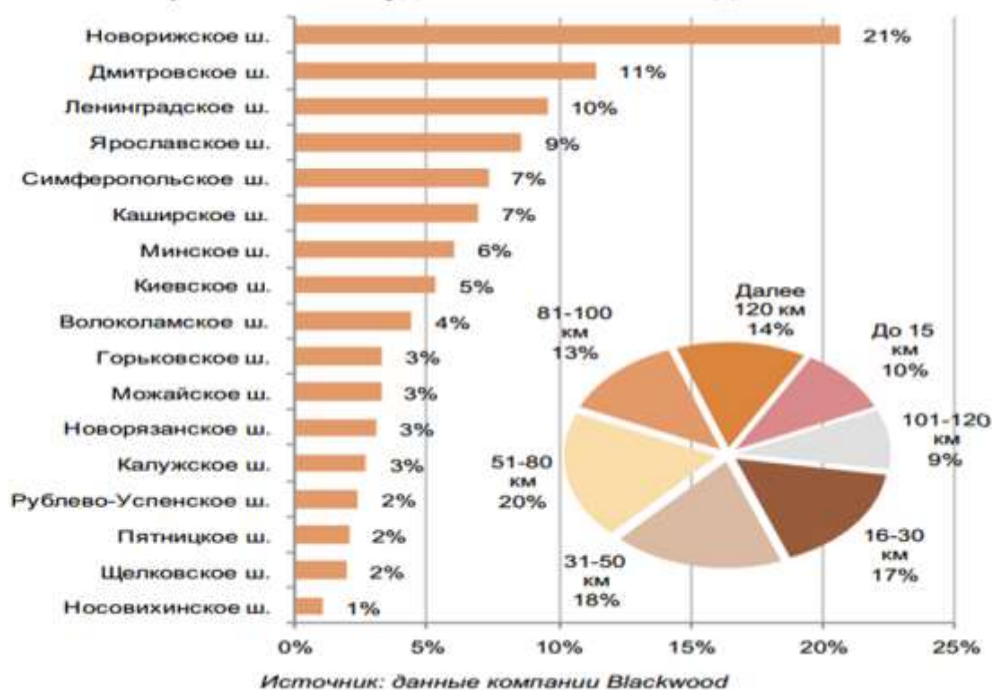
Основной объем предложения рынка земельных участков под жилищное строительство в Московской области сосредоточился на Новорижском шоссе (21%), а также на Дмитровском (11%), Ленинградском (10%) и Ярославском (9%) направлениях. Наименьший объем предложения остался на Носовихинском (1%) и Щелковском (2%) шоссе.

По удаленности от МКАД предложение рынка земельных участков распределено следующим образом: значительная доля предложения сосредоточена в первом поясе Подмосковья, до 30 км от МКАД (порядка 27% предложения), на зону от 31 до 50 км и от 51 до 80 км приходится 18% и 20% предложения соответственно. На зону от 80 км и далее приходится 36%.

В Московской области в продаже от 200 000 до 500 000 га. Большая часть выставленных на продажу гектаров — земли низкого качества: в статусе сельскохозяйственных, неразмежеванные, без дорог и коммуникаций, без документации, далеко от инфраструктурных центров области. Особенно этим страдают земли за 60 км от МКАД. Объем реального - в радиусе до 60 км от МКАД - рынка составляет около 200 000 га, из которых сформированы в виде лотов с конкретной ценой не более 80 000-90 000 га.

Еще около 120 000 га — земли, которые можно купить, «если найдешь продавца. Почти все землевладельцы с активами более 100 га предпочли бы деньги, чтобы не платить налоги.

Рисунок 2. Структура предложение по направлениям и удаленности от МКАД.



У RDI (один из крупнейших землевладельцев в Подмосковье, 26 000 га) есть на продажу практически любые участки, но «срок их экспозиции может достигать нескольких лет». Если в 2006-2008 гг. сделка занимала шесть месяцев, то после 2009 г. эти полгода превратились минимум в полтора.

Спрос на рынке земель Московской области

Что касается распределения спроса по направлениям, то в настоящее время популярностью пользуются:

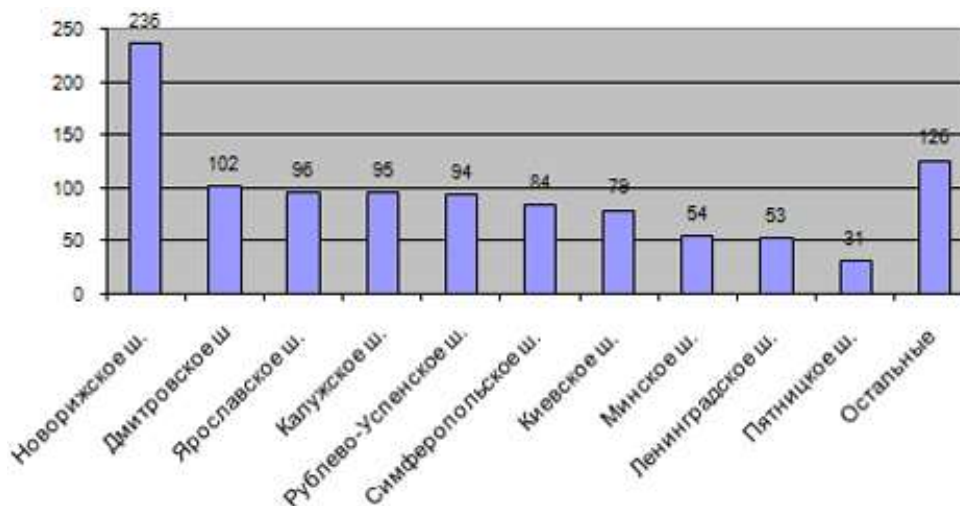
- Симферопольское ш. – (10%);
- Калужское ш. – (10%);
- Новорижское ш. – (10%);
- Ярославское ш. – (8%).

По оценкам аналитиков компании «Зеленый квадрат», наибольшим спросом пользуются: земельные участки с площадью до 1 га по всем направлениям, особенно по Новорижскому и Симферопольскому шоссе; земельные участки с площадью от 1 до 10 га по Минскому, Новорижскому, Дмитровскому, Симферопольскому и Новорязанскому шоссе; земельные участки площадью более 10 га по Минскому, Новорижскому, Симферопольскому и Волоколамскому шоссе.

РБК.Рейтинг составил свой список самых перспективных загородных направлений для инвестиций на ближайшие 3-5 лет. Всего была проанализирована ситуация по 17

загородным направлениям, при этом в окончательный рэнкинг вошло 7, которые по результатам проведенного исследования и являются наиболее привлекательными с точки зрения инвестиций.

Рисунок 3. Рейтинг загородных направлений Москвы и Подмосковья с точки зрения инвестиционной привлекательности.



Прогноз. Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников. Увеличится ли число компаний, вынужденных расставаться со своими земельными активами, уменьшится ли количество инвесторов, имеющих возможность и желание их приобрести, появятся ли желающие реализовывать девелоперские проекты, для которых им понадобится земля, – от ответов на эти и другие вопросы будет зависеть активность и ценообразование на рынке земельных участков. Ответить на них можно, только попытавшись угадать, как будет развиваться экономическая ситуация в мире и в России.

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков

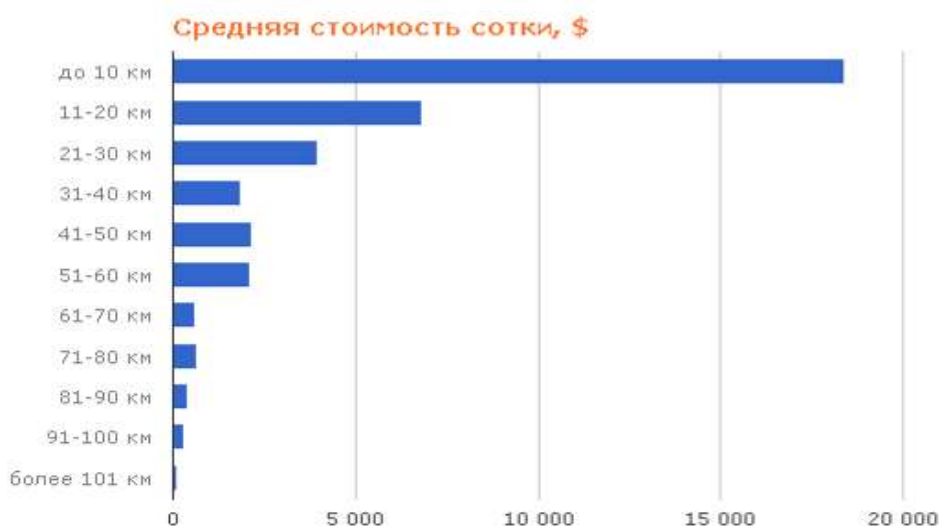
География

Цены на участки, прежде всего, зависят от удаленности от МКАД. Влияние удаленности от МКАД отображено в диаграмме выше средних стоимостей 1 сотки земельных участков всех категорий и площадей, опубликованных компанией «Geo Development».

Значение имеют и направление, и экологичность: «Самым дорогим традиционно остается запад. Помимо «Рублевки», это Новорижское, Киевское, Можайское, Ленинградское шоссе. Высоко ценятся северные направления - Ярославское и Дмитровское. Становятся популярнее и южные магистрали: Калужское, Симферопольское и Каширское шоссе. А минимальная стоимость участков «при прочих равных» на восточном и юго-восточном направлениях: Горьковском или Рязанском шоссе.

Также стоимость земли зависит от транспортной доступности, местоположения поселка и его видовых характеристик.

Рисунок 4. Средняя стоимость 1 сотки земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД.



Для участков, расположенный в Подмосковье, существует еще один очень важный критерий – экология. Если участки, расположенные вблизи промышленных предприятий, около железных дорог, недалеко от свалок и других неблагоприятных объектов то стоимость таких участков в среднем на 20-30% ниже, а в некоторых случаях стоимость может быть в разы ниже.

Цены и коммуникации

Важный аспект - набор коммуникаций. Наименьшая цена устанавливается на участки без коммуникаций. Чем набор коммуникаций полнее, тем участок дороже, и

большую часть цены составляют «мокрые сети» (водопровод и канализация) и газ. Кроме того, цена тем выше, чем больше мощность электрической сети.

Вид разрешенного использования

Проблемы с купленным участком могут быть и в случае несоответствующего вида разрешенного использования земли, на которой он находится. Известно, что строить можно только на землях, предназначенных для индивидуального жилищного или дачного строительства. Большая же часть земли (около 99%), продаваемой сегодня, была когда-то сельскохозяйственной, и перевод участков в несельскохозяйственные часто спорен.

Цены и инфраструктура

Еще один фактор, влияющий на стоимость участков - инфраструктура

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 8. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	12	-

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются 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.

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

15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости

15.1.1. Общее описание подходов и методов оценки земельных участков

Как правило, при оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р, применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

15.1.2. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о

ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную (справедливую) стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной (справедливой) стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

15.1.3. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина износа и устареваний улучшений.

15.1.4. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

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

15.1.5. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

15.1.6. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

15.1.7. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод выделения и метод распределения

Методы применяются для оценки застроенных земельных участков. Т.к. оцениваемые земельные участки не застроены, применение данных методов некорректно.

Метод капитализации земельной ренты

Оценщиком при проведении анализа рынка земельных участков не было выявлено объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку, которые сдаются в аренду. Таким образом, применение метода капитализации земельной ренты не представляется возможным.

Метод остатка

Отказ от использования метода остатка при оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка обусловлен тем фактом, что нет обоснованных планов развития, необходимых для моделирования потока расходов, связанных с освоением земельных участков, и доходов, которые будут генерировать освоенные участки. Таким образом, применить метод остатка при оценке земельных участков с достаточной степенью точности не представляется возможным.

Метод предполагаемого использования

У оценщика отсутствует информация о существовании утвержденного проекта застройки оцениваемых земельных участков. Прогнозирование реализации гипотетических инвестиционных проектов на оцениваемых земельных участках может привести к значительным погрешностям в расчетах и искажению итогового результата рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от применения метода предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж

Оценщиком было принято решение об использовании метода сравнения продаж, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Исходя из вышеизложенного, Оценщиком было принято решение об оценке земельного участка сравнительным подходом, используя метод сравнения продаж.

16. Сравнительный подход

16.1. Описание методики оценки

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

В данном случае для оценки рыночной (справедливой) стоимости был применен метод корректировок, включающий в себя следующие этапы:

1. Выбор единиц сравнения.
2. Выбор объектов-аналогов.
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей).
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

16.2. Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка (100 кв.м) общей площади земельного участка.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

16.3. Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Назначение – с/х.
- Местоположение – Московская область.

Распечатанные копии интернет-страниц с объявлениями об аналогах приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 9. Описание объекта оценки и объектов-аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Истринский район, вблизи д. Бужарово	Московская область, Солнечногорский район, д. Безверхово	Московская область, Солнечногорский район, д. Вертилово	Московская область, Солнечногорский район, д. Хоругвино
Удаленность от МКАД	Около 50-60 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 60 км. от МКАД по Волоколамскому шоссе	Около 45 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 55 км. от МКАД по Рогачевскому шоссе	Около 45 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	4 521,33	3 700,00	437,00	6 340,00	960,00
Вид использования (зонирование)	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	90 000 000	12 000 000	177 520 000	35 000 000
Источник информации	–	"Авито"	"Инвест-недвижимость"	"Инвест-недвижимость"	"Домофонд"
Интернет-сайт	–	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_877926839	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_sel_khoznaznacheniya/zemlya_skh_4_37_ga_bezverkhovo/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_sel_khoznaznacheniya/uchastok_zemli_sel_khoznaznacheniya_63_4_ga_v_ertlino_/	https://www.domofond.ru/uchastokze_mli-na-prodazhu-mendeleevo-255023561
Контактный телефон	–	+7 926 136-94-17	8 (495) 772-76-58	8 (495) 772-76-58	8 903 509 73 82

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании Справочника оценщика недвижимости, том 3, «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» издание третье под ред. Лейфера Л.А. Значение корректировки на уторгование для продажи земельных участков с/х назначения составила **9,2%**.

Таблица 10. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости 2016 «Земельные участки»

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны, то данная корректировка не применяется.

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка вводится согласно Справочника оценщика недвижимости 2016 «Земельные участки», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год (Том 3).

Таблица 11. Значения корректировок на площадь.

Показатели площади	Диапазон площадей объекта аналога, га			
Объект оценки	Аналоги			
Диапазон площадей объекта оценки, га	< 10	10-30	30-100	> 100
< 10	-	8%	22%	28%
10-30	-7%	-	13%	19%
30-100	-18%	-12%	-	5%
> 100	-22%	-16%	-4%	-
<i>Тип цены</i>	<i>Цена предложения</i>			
<i>Тип объекта</i>	<i>Земельные участки</i>			
<i>Источник информации:</i>	<i>Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год (Том 3); расчеты оценщика.</i>			

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее функциональное назначение (представляют собой земельные участки с/х назначения), то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожие коммуникации, то данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

16.4. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (*Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).*

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 12. Расчет стоимости объекта оценки.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	90 000 000	12 000 000	177 520 000	35 000 000
-	Площадь участка, сот.	3 700,00	437,00	6 340,00	960,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	24 324	27 460	28 000	36 458
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	22 086	24 934	25 424	33 104
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	22 086	24 934	25 424	33 104
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	22 086	24 934	25 424	33 104
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	22 086	24 934	25 424	33 104
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	22 086	24 934	25 424	33 104
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	22 086	24 934	25 424	33 104
7	Корректировка на площадь	0,0%	-18,0%	0,0%	-18,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	22 086	20 446	25 424	27 145
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	22 086	20 446	25 424	27 145
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	22 086	20 446	25 424	27 145
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	22 086	20 446	25 424	27 145
-	Коэффициент вариации, %				11%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	2	1	2
-	Удельный вес аналога, %	33,33%	16,67%	33,33%	16,67%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.				23 769
-	Площадь земельного участка, соток				4 521,33
-	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				107 467 493

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки согласно результатам сравнительного подхода по состоянию на 06 июля 2018 г. составляет 107 467 493 руб.

17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

Анализ степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, не проводится, т.к. в рамках Настоящего отчета применялся только один подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки.

17.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Справедливая стоимость составляет:

- Доходный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).
- Сравнительный подход – 107 467 493 руб.
- Затратный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).

Поскольку справедливая стоимость была определена только одним сравнительным подходом к оценке, то необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 06 июля 2018 г. составляет 107 467 493 (Сто семь миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч четыреста девяносто три) рубля.

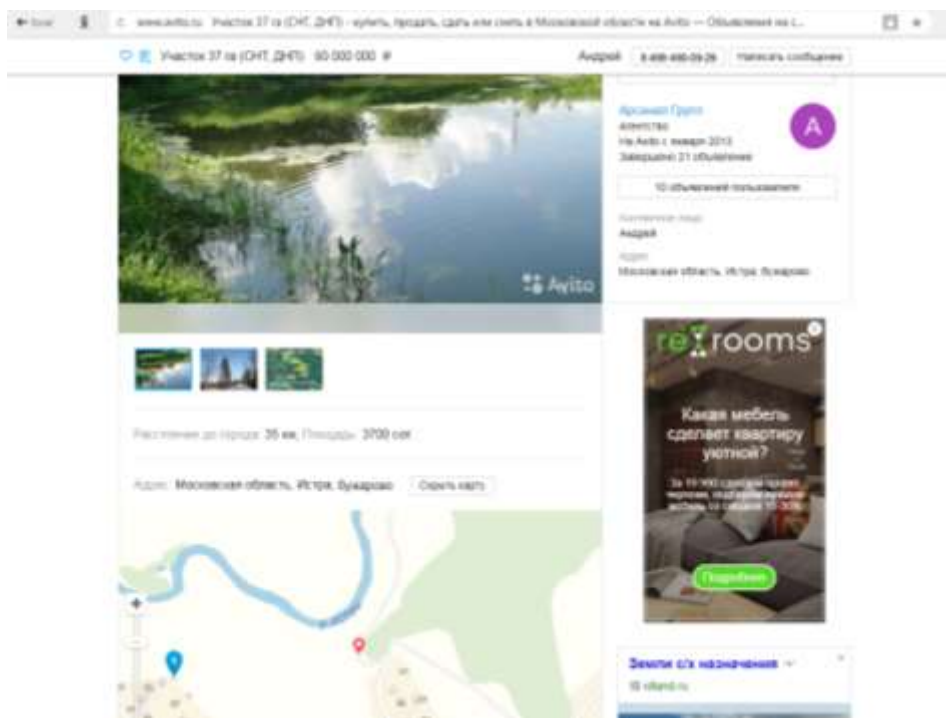
18. Приложения

18.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Сравнительный подход

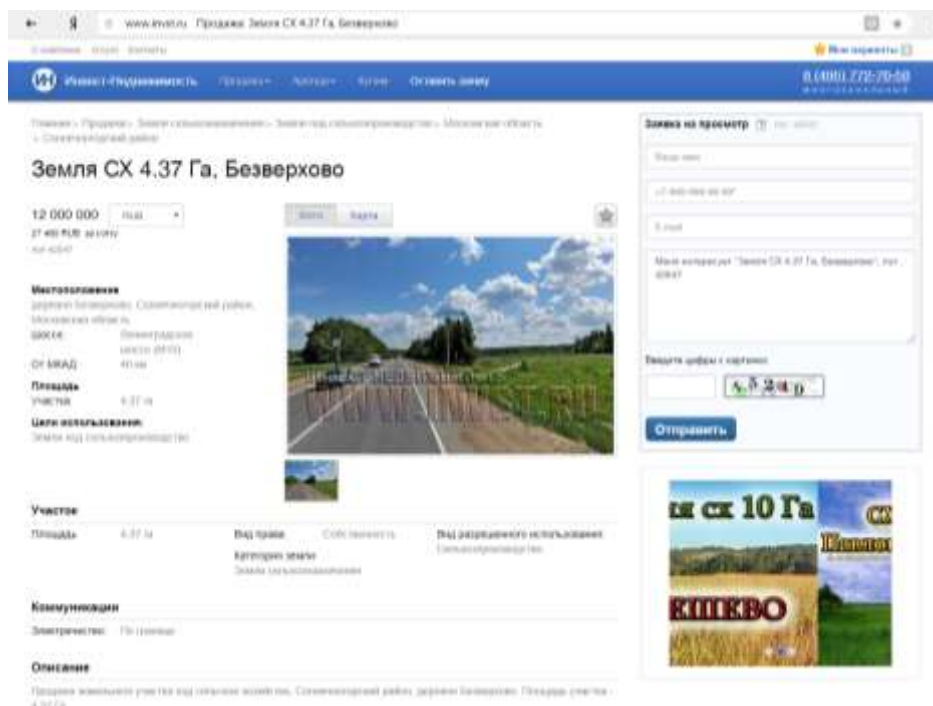
Аналог №1:

https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_877926839



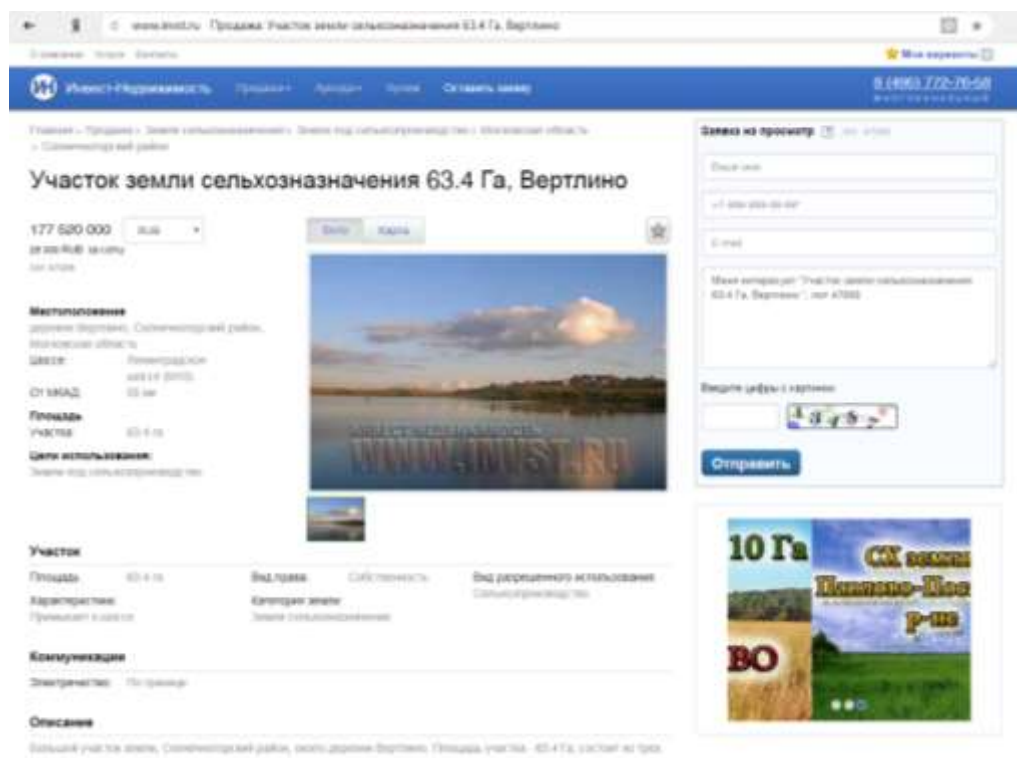
Аналог №2:

http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_skh_4_37_ga_bezverkhovo/



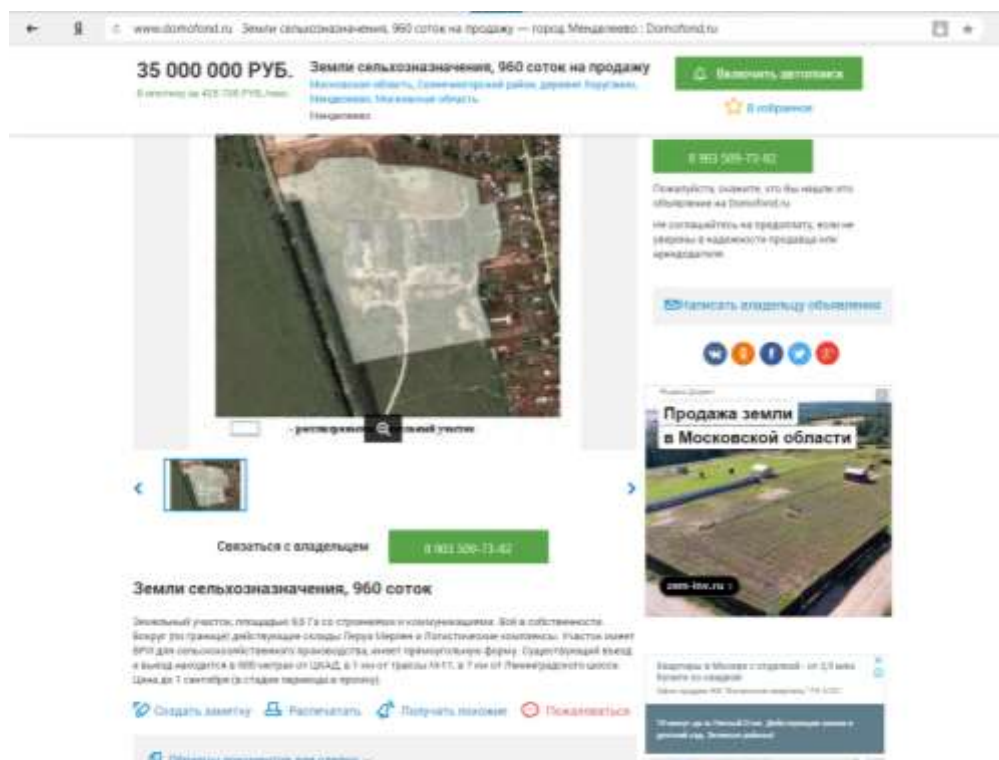
Аналог №3:

http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_zemli_selkhoznaznacheniya_63_4_ga_vertlino/



Аналог №4:

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mendeleevo-255023561>



**18.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и
правоподтверждающих документов, документов технической
инвентаризации, других документов, устанавливающих
количественные и качественные характеристики объекта оценки**

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 09.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок	(наименование недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:	50:09:0010334:243		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0010334		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"		
Площадь:	452133 +/- 210 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	1998427,86		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0000000:246		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор	полное наименование должности	полное наименование	ФГИС ЕГРН
		М.П.	

Раздел 1

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

Земельный участок		Итого объектов недвижимости	
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586		50-09-0010334-243	
Кадастровый номер:			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом номере:	Халиков Владимир Ильич №69-12-535		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициала, фамилия
		М.П.	

Раздел 1

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

Земельный участок	
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:09:0010334:243
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления наделенности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наземного дома социального использования или наземного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Сведения о площади имеют статус «Актуальные неактуальны». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с площадью 568135 кв.м. Состав земельного участка: 1) №1 площадь: 400119,19 кв.м 2) №2 площадь: 52014,1 кв.м
Получатель выписки:	Арутюнян Александр Артурович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	полный инициалы, фамилия
	М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок	
Лист № _____	Раздел 2
Всего листов раздела 2: _____	
Всего листов выписки: _____	
09.01.2018 № 99/2018/55129586	
Кадастровый номер: 50:09:0010334:243	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-09/035/2013-320 от 05.06.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, доверительное управление
дата государственной регистрации:	15.06.2013
номер государственной регистрации:	50-50-09/035/2013-320
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.06.2013 (с 05.06.2013 на срок действия права доверительного управления)
3. 3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
основание государственной регистрации:	
Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные и суждено права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об ипотечной регистрации для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Правонарешения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФИО ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

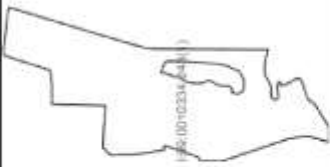
Раздел 3

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

Земельный участок	
<small>(все объекты недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов разделов: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:09:0010334:243
План (вертеж, схема) земельного участка 	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения
Государственный регистратор полное наименование должности подпись М.П.	
ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия	


Раздел 3

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздел № 1	Всего разделов: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	
Кадастровый номер:	50:09:0010334:243
План (чертеж, схема) земельного участка 	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор полное наименование должности	
М.П.	
ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия	

Раздел 3

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздел № <u>1</u>	Всего разделов: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	
Кадастровый номер:	50:09:0010334:243
План (чертеж, схема) земельного участка 	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор полное наименование должности	
М.П.	
ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия	

Раздел 3.1

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

Земельный участок	
Лист № <u>3.1</u> Раздел <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____ Всего листов выписки: _____
(все объекты недвижимости)	
09.01.2018 № 99/2018/55129586	
Кадастровый номер: <u>50:09:0010334:243</u>	

Номер д/п	Номер точки		Дирекционный угол	Ориентальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей 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	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Раздел 3.1

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> :
Всего листов раздела <u>3.1</u> :	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586	
Кадастровый номер: <u>50:09:0010334:243</u>	

Описание местоположения границ земельного участка		Угол	Дирекционный угол	Протяженность, м	Описание записи на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
Номер по п	Начальная точка						
1	2	3	4	5	6	7	8
16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициала, фамилия

Раздел 3.1

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № <u>3.1</u> Раздел <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____ Всего листов выписки: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	
Кадастровый номер: 50:09:0010334:243	

Описание местоположения границ земельного участка		Описание записи на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков			
Номер по п	Дирекционный угол						
	начальная конечная						
1	2	3	4	5	6	7	8
31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициала, фамилия

Раздел 3.1

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> :
Всего листов раздела <u>3.1</u> :	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586	
Кадастровый номер: <u>50:09:0010334:243</u>	

Описание местоположения границ земельного участка		Описание закреплённая за местностью	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков			
Номер по п	Дирекционный угол						
	начальная конечная						
1	2	3	4	5	6	7	8
46	46	47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	47	48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	48	49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	49	50	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	50	51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	51	52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	52	53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	53	54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	54	55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	55	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	57	58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	58	59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	59	60	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	60	61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	61	62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		М.П.	инициала, фамилия

Раздел 3.1

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____
Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	
Кадастровый номер: <u>50:09:0010334:243</u>	

Описание местоположения границ земельного участка		Дирекционный угол	Протяженность, м	Описание записи на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
Номер по п	Номер точки					
	начальная					
	конечная					
1	2	3	4	5	6	7
61	62	63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	63	64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	64	65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	65	66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	66	67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	67	68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	68	69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	69	70	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	70	71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	71	72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	72	73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	73	74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	74	75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	75	76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	76	77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		М.П.	инициала, фамилия

Раздел 3.1

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> :
Всего листов раздела <u>3.1</u> :	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586	
Кадастровый номер: <u>50:09:0010334:243</u>	

Описание местоположения границ земельного участка		Дирекционный угол	Протяженность, м	Описание записи на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
Номер по п	Номер точки					
	начальная					
	конечная					
1	2	3	4	5	6	7
76	77	78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	78	57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	80	81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	81	82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	82	83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	83	84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	84	85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	85	86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	86	87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	87	88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	88	89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	89	90	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	90	91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	91	92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	92	93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		М.П.	инициала, фамилия

Раздел 3.1

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздел 3.1	Всего разделов: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	
Кадастровый номер: 50:09:0010334:243	

Описание местоположения границ земельного участка		Угол	Дирекционный угол	Протяженность, м	Описание записей в Едином государственном реестре недвижимости	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
Номер п/п	Номер точки						
	начальная						
	конечная						
1	2	3	4	5	6	7	8
91	93	94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	94	95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	95	96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	96	97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	97	98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	98	80	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
<small>(наименование)</small>			
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего листов выписки:
09.01.2018 №	99/2018/55129586		
Кадастровый номер:		50:09:0010334:243	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат:				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	524600.78	2156265.83	данные отсутствуют	0.1
2	524579.79	2156439.15	данные отсутствуют	0.1
3	524575.44	2156456.31	данные отсутствуют	0.1
4	524328.89	2156381.59	данные отсутствуют	0.1
5	524061.84	2156302.05	данные отсутствуют	0.1
6	524028.48	2156294.77	данные отсутствуют	0.1
7	524011.14	2156292.35	данные отсутствуют	0.1
8	523975.11	2156290	данные отсутствуют	0.1
9	523761.39	2156288.19	данные отсутствуют	0.1
10	523538.47	2156286.64	данные отсутствуют	0.1
11	523543.18	2156273.36	данные отсутствуют	0.1
12	523548.82	2156244.17	данные отсутствуют	0.1
13	523550.19	2156229.37	данные отсутствуют	0.1
14	523551.24	2156219.92	данные отсутствуют	0.1
15	523553.68	2156202.4	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		М.П.	инициала, фамилия

Раздел 3.2.

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

Земельный участок		Иван-городский район	
Лист №	Раздел 3.2.	Всего листов раздела 3.2.:	Всего листов выписки:
09.01.2018 №	99/2018/55129586		
Кадастровый номер:	50:09:0010334:243		

Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	523547.75	2156179.36	данные отсутствуют	0.1
17	523527.08	2156143.11	данные отсутствуют	0.1
18	523525.95	2156097.27	данные отсутствуют	0.1
19	523510.46	2156085.47	данные отсутствуют	0.1
20	523496.65	2156095.18	данные отсутствуют	0.1
21	523502.23	2156133.96	данные отсутствуют	0.1
22	523498.83	2156158.23	данные отсутствуют	0.1
23	523490.97	2156157.34	данные отсутствуют	0.1
24	523485.53	2156144.33	данные отсутствуют	0.1
25	523469.73	2156146.84	данные отсутствуют	0.1
26	523428.43	2156168.83	данные отсутствуют	0.1
27	523414.73	2156173.54	данные отсутствуют	0.1
28	523404.25	2156161.85	данные отсутствуют	0.1
29	523384.08	2156102.7	данные отсутствуют	0.1
30	523375.15	2156086.04	данные отсутствуют	0.1

Сведения о характерных точках граница земельного участка

Система координат:

Зона №

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

Раздел 3.2.

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____	Всего листов раздела 3.2.2: _____
Раздел 3.2.	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
09.01.2018 № 99/2018/55129586	
Кадстровый номер: 50:09:0010334:243	

Номер точки	Координаты		Описание определения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	523349.75	2156069.01	данные отсутствуют	0.1
32	523320.81	2156018.26	данные отсутствуют	0.1
33	523293.81	2155976.86	данные отсутствуют	0.1
34	523293.73	2155939.36	данные отсутствуют	0.1
35	523293.68	2155917.84	данные отсутствуют	0.1
36	523385.65	2155942.92	данные отсутствуют	0.1
37	523466.81	2155927.96	данные отсутствуют	0.1
38	523720.5	2155840.7	данные отсутствуют	0.1
39	523809.15	2155841.54	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	0.1
41	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	0.1
42	523877.45	2155880.03	данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
44	523953.75	2155885.57	данные отсутствуют	0.1
45	524084.48	2155865.57	данные отсутствуют	0.1

Сведения о характерных точках граница земельного участка

Система координат:

Зона №

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		М.П.	инициала, фамилия

Раздел 3.2.

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

Земельный участок		(инициалы собственника)	
Лист № _____	Раздел 3.2.	Всего листов раздела 3.2.: _____	Всего листов выписки: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		50:09:0010334:243	

Номер точки	Координаты			Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
46	524126.69	2155867.22		данные отсутствуют	0.1
47	524162.57	2155863.01		данные отсутствуют	0.1
48	524179.51	2155874.12		данные отсутствуют	0.1
49	524201.27	2155894.73		данные отсутствуют	0.1
50	524201.27	2155894.77		данные отсутствуют	0.1
51	524197.14	2155975.26		данные отсутствуют	0.1
52	524190.18	2156062.97		данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92		данные отсутствуют	0.1
54	524404.6	2156142.51		данные отсутствуют	0.1
55	524411.14	2156204.26		данные отсутствуют	0.1
56	523966.87	2156197.26		данные отсутствуют	0.1
57	523950.24	2156236.98		данные отсутствуют	0.1
58	523934.48	2156242.28		данные отсутствуют	0.1
59	523726.32	2156229.86		данные отсутствуют	0.1
60	523696.49	2156219.17		данные отсутствуют	0.1

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат:

Зона №

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		М.П.	инициала, фамилия

Раздел 3.2.

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____	Всего листов раздела 3.2.2: _____
Раздел 3.2.	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
09.01.2018 № 99/2018/55129586	
Кадастровый номер: 50:09:0010334:243	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: _____				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z	
1	2	3	4	5
61	523653.95	2156200.33	данные отсутствуют	0.1
62	523634.67	2156166.26	данные отсутствуют	0.1
63	523634.59	2156137.62	данные отсутствуют	0.1
64	523638.53	2156121.24	данные отсутствуют	0.1
65	523657.39	2156110.21	данные отсутствуют	0.1
66	523681.64	2156114.33	данные отсутствуют	0.1
67	523681.27	2156130.78	данные отсутствуют	0.1
68	523698.17	2156143.33	данные отсутствуют	0.1
69	523730.39	2156143.33	данные отсутствуют	0.1
70	523757.34	2156154.67	данные отсутствуют	0.1
71	523770.71	2156164.98	данные отсутствуют	0.1
72	523805.36	2156152.15	данные отсутствуют	0.1
73	523846.86	2156153.07	данные отсутствуют	0.1
74	523872.45	2156161.52	данные отсутствуют	0.1
75	523892.12	2156178.42	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
	М.П.	

Раздел 3.2.

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

Земельный участок		(инициалы собственника)	
Лист № _____	Раздел 3.2.	Всего листов раздела 3.2.: _____	Всего листов выписки: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадстровый номер:		50:09:0010334:243	

Номер точки	Координаты			Описание определения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
76	523909.34	2156176.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
77	523928.47	2156185.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
78	523315.56	2156167.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
79	523301.8	2156207.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
80	523299.23	2156213.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
83	523316.41	2156248.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
84	523300.22	2156268.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
85	523306.47	2156282.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
86	523305.62	2156282.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
87	523299.58	2156282.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
88	523293.55	2156282.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
89	523291.43	2156281.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
90	523299.87	2156276.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат:

Зона №

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

Раздел 3.2.

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

Земельный участок			
(инициалы собственника)			
Лист № _____	Раздел № 3.2.	Всего листов раздела 3.2.: _____	Всего листов выписки: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		50:09:0010334:243	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат:				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z	
1	2	3	4	5
91	522979.55	2156241.93	данные отсутствуют	0.1
92	522908.43	2156180.09	данные отсутствуют	0.1
93	522903.64	2156163.36	данные отсутствуют	0.1
94	522912.25	2156108.01	данные отсутствуют	0.1
95	522911.72	2156080.87	данные отсутствуют	0.1
96	523309.65	2156166.33	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕПРН
		М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 4

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

(наименование объекта недвижимости)			
Лист № 4	Раздел 4	Всего листов разделов: _____	Всего листов выписки: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер: 50:09:0010334:243			
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:09:0010334:243/1	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	

Раздел 4

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

Земельный участок		
(наименование)		
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____
Всего листов выписки: _____		Всего листов выписки: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586		
Кадастровый номер:		50:09:0010334:243

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:09:0010334:243.2
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициала, фамилия
		М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____	Всего листов раздела 4: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	50:09:0010334:243

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:09:0010334:243.3
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициала, фамилия
		М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____	Всего листов раздела 4: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	50:09:0010334:243

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:09:0010334:243.4

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициала, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____	Всего листов раздела 4: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	50:09:0010334:243

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:09:0010334:243.5
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
			инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1:	Всего листов выписки:
09.01.2018 №	99/2018/55129586		
Кадастровый номер:	50:09:0010334:243		

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	20549	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.155, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
2	18880	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.157, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
3	83150	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.349, Постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" № 255 от 26.03.1984
4	713	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 07.09.2022.
5	40881	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.350, Постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" № 255 от 26.03.1984

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
		М.П.		

Раздел 4.2.

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

Земельный участок					
(наименование)					
Лист № _____	Раздел 4.2.	Всего листов раздела 4.2.:		Всего листов выписки: _____	
09.01.2018 № 99/2018/55129586					
Кадастровый номер:				50:09:0010334:243	
Сведения о характеристиках точных границ (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 1					
Система координат: МСК-50, зона 2					
Зона № _____					
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
2	524579.79	2156439.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	524575.44	2156456.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	524328.89	2156381.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	524061.84	2156302.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	524028.48	2156294.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	524011.14	2156292.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	523975.11	2156290	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	523543.18	2156273.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	523548.82	2156244.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	523550.19	2156229.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	523551.24	2156219.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
38	523720.5	2155840.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
38	523720.5	2155840.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
41	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия
			М.П.		

Раздел 4.2.

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

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздел 4.2	Всего разделов: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	50:09:0010334:243
Кадстровый номер: _____	

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
41	523857.15	2155869.93		данные отсутствуют	0.1
42	523877.45	2155880.03		данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44		данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44		данные отсутствуют	0.1
51	524197.14	2155975.26		данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92		данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92		данные отсутствуют	0.1
57	523950.24	2156236.98		данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	523934.48	2156242.28		данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	523726.32	2156220.86		данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523315.56	2156167.6		данные отсутствуют	0.1
79	523301.8	2156207.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523301.8	2156207.08		данные отсутствуют	0.1
80	523299.23	2156213.8		данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523299.23	2156213.8		данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
полное наименование (наимости)					подпись
					М.П.
					инициалы, фамилия

Раздел 4.2.

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

Земельный участок			Итого объектов недвижимости	
Лист №	Раздел	4.2	Всего листов раздела	4.2
09.01.2018	№	99/2018/55129586	Всего разделов:	
Кадстровый номер:			50:09:0010334:243	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	0.1
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	0.1
83	523316.41	2156248.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523300.22	2156268.35	данные отсутствуют	0.1
87	523299.58	2156282.48	данные отсутствуют	0.1
88	523293.55	2156282.05	данные отсутствуют	0.1
91	522979.55	2156241.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	522908.43	2156180.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	522903.64	2156163.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	523309.65	2156166.33	данные отсутствуют	0.1
97	524404.73	2156087.25	данные отсутствуют	0.1
98	524342.63	2156067.2	данные отсутствуют	0.1
99	524197.03	2155976.55	данные отсутствуют	0.1
100	524193.66	2156019.08	данные отсутствуют	0.1
101	524185.36	2156016.4	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			М.П.	
			инициалы, фамилия	

Раздел 4.2.

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

Земельный участок			Итого объектов недвижимости			
Лист №	Раздел	4.2	Всего листов раздел	4.2		
09.01.2018	№	99/2018/55129586	Всего разделов:			
Кадстровый номер:			50:09:0010334:243			
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м	
	X	Y	Z			
1	2	3	4	5		
102	523942.16	2155937.85		данные отсутствуют	0.1	
103	523704.23	2155861		данные отсутствуют	0.1	
104	523682.18	2155853.88		данные отсутствуют	0.1	
105	523778.08	2155841.24		данные отсутствуют	0.1	
106	523816.94	2155853.79		данные отсутствуют	0.1	
107	523953	2155897.73		данные отсутствуют	0.1	
108	523954.93	2155898.35		данные отсутствуют	0.1	
109	524404.75	2156081.48		данные отсутствуют	0.1	
110	524362.23	2156067.74		данные отсутствуют	0.1	
111	524197.37	2155970.88		данные отсутствуют	0.1	
112	524194.11	2156013.44		данные отсутствуют	0.1	
113	524187.04	2156011.16		данные отсутствуют	0.1	
114	523943.86	2155932.61		данные отсутствуют	0.1	
115	523705.92	2155855.77		данные отсутствуют	0.1	
116	523690.84	2155850.9		данные отсутствуют	0.1	
117	523796.52	2155841.42		данные отсутствуют	0.1	
118	523812.31	2155846.52		данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			полное наименование должности		ФГИС ЕГРН	
			подпись		инициалы, фамилия	
			М.П.			

Раздел 4.2.

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

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздел № <u>4.2</u>	Всего разделов: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	50:09:0010334:243
Кадстровый номер: _____	

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м	
	X	Y	Z			
1	2	3	4	5		
119	523933.35	2155892.07		данные отсутствуют	0.1	
120	523956.61	2155893.12		данные отсутствуют	0.1	
121	523551.89	2156215.24		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
122	523542.55	2156275.13		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
123	523630.59	2156278.48		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
124	523899.6	2156289.36		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
125	524583.97	2156404.62		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
126	524466.91	2156368.9		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
127	524031.74	2156231.48		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
128	523953.62	2156228.9		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
129	523700.33	2156220.55		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
130	523632.85	2156218.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
131	523015.2	2156192.57		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
132	522911.22	2156114.66		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
133	523109.51	2156259.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
134	523279.33	2156265.12		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
135	523302.16	2156265.99		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор				полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
					М.П.	

Раздел 4.2.

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

Земельный участок		Итого объектов недвижимости	
Лист № 09.01.2018	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
№ 99/2018/55129586			
Кадстровый номер:		50:09:0010334:243	

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
136	523302.27	2156205.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	523281.69	2156204.96		данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	523294.21	2156268.34		данные отсутствуют	0.1
139	523292.8	2156236.56		данные отсутствуют	0.1
140	523290.89	2156218.83		данные отсутствуют	0.1
141	523297.42	2156201.44		данные отсутствуют	0.1
142	524201.85	2156063.29		данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	524404.64	2156128.12		данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	523791.55	2155865.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	523718.09	2155841.53		данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	523618.85	2155875.66		данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	523772.37	2155924.88		данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	524151.38	2156047.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	524190.44	2156059.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	524195.64	2155994.21		данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	524170.95	2155986.23		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование организации	подпись	М.П.	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	---------------------------------	---------	------	-----------	-------------------

Раздел 4.2.

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

Земельный участок						
(наименование)						
Лист №	Раздел	Всего листов раздела			Всего листов выписки:	
09.01.2018	№ 4.2.	№ 99/2018/55129586			Всего разделов:	
Кадастровый номер:				50:09:0010334:243		
Сведения о характеристиках точных границ (частей) земельного участка						
Учетный номер части: 2						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y	Z			
1	2	3	5			
2	524579.79	2156439.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	524575.44	2156456.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	524328.89	2156381.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	524061.84	2156302.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	524028.48	2156294.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	524011.14	2156292.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	523975.11	2156290	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	523543.18	2156273.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	523548.82	2156244.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	523550.19	2156229.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
14	523551.24	2156219.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
38	523720.5	2155840.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1	
38	523720.5	2155840.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1	
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1	
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1	
41	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		инициала, фамилия
полное наименование должности				подпись		М.П.

Раздел 4.2.

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

Земельный участок			Итого листов выписки:	
Лист № _____ Раздел 4.2			Всего листов выписки: _____	
09.01.2018 № 99/2018/55129586			Всего разделов: _____	
Кадстровый номер:			50:09:0010334:243	
Номер точки	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z	
1	2	3	4	5
41	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	0.1
42	523877.45	2155880.03	данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
51	524197.14	2155975.26	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	0.1
57	523950.24	2156236.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	523934.48	2156242.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	523726.32	2156220.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523315.56	2156167.6	данные отсутствуют	0.1
79	523301.8	2156207.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523301.8	2156207.08	данные отсутствуют	0.1
80	523299.23	2156213.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523299.23	2156213.8	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			полное наименование (наимености)	ФГИС ЕГРН
			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Раздел 4.2.

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

Земельный участок			Итого объектов недвижимости		
Лист №	Раздел	4.2	Всего листов раздела	4.2	
09.01.2018	№	99/2018/55129586	Всего разделов:		
Кадстровый номер:			50:09:0010334:243		
Всего листов выписки:					
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
83	523316.41	2156248.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
84	523300.22	2156268.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
87	523299.58	2156282.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
88	523293.55	2156282.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
91	522979.55	2156241.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
92	522908.43	2156180.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
93	522903.64	2156163.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
96	523309.65	2156166.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
97	524404.73	2156087.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
98	524342.63	2156067.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
99	524197.03	2155976.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
100	524193.66	2156019.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
101	524185.36	2156016.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование до юр. юстиции			подпись		
			М.П.		
			инициалы, фамилия		

Раздел 4.2.

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

Земельный участок		Имя объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздел № <u>4.2</u>	Всего листов разделов: <u>4.2</u>	Всего листов выписки: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586		50:09:0010334:243	
Кадстровый номер:			

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
102	523942.16	2155937.85		данные отсутствуют	0.1
103	523704.23	2155861		данные отсутствуют	0.1
104	523682.18	2155853.88		данные отсутствуют	0.1
105	523778.08	2155841.24		данные отсутствуют	0.1
106	523816.94	2155853.79		данные отсутствуют	0.1
107	523953	2155897.73		данные отсутствуют	0.1
108	523954.93	2155898.35		данные отсутствуют	0.1
109	524404.75	2156081.48		данные отсутствуют	0.1
110	524362.23	2156067.74		данные отсутствуют	0.1
111	524197.37	2155970.88		данные отсутствуют	0.1
112	524194.11	2156013.44		данные отсутствуют	0.1
113	524187.04	2156011.16		данные отсутствуют	0.1
114	523943.86	2155932.61		данные отсутствуют	0.1
115	523705.92	2155855.77		данные отсутствуют	0.1
116	523690.84	2155850.9		данные отсутствуют	0.1
117	523796.82	2155841.42		данные отсутствуют	0.1
118	523812.31	2155846.52		данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
полное наименование (наимости)				подпись	инициалы, фамилия
				М.П.	

Раздел 4.2.

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

Земельный участок		Ивановская область, Ивановский район	
Лист № 09.01.2018	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 99/2018/55129586	Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер: 50:09:0010334:243			

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м	
	X	Y	Z			
1	2	3	4	5		
119	523953.35	2155892.07		данные отсутствуют	0.1	
120	523956.61	2155893.12		данные отсутствуют	0.1	
121	523551.89	2156215.24		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
122	523542.55	2156275.13		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
123	523630.59	2156278.48		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
124	523899.6	2156289.36		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
125	524583.97	2156404.62		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
126	524466.91	2156368.9		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
127	524031.74	2156231.48		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
128	523953.62	2156228.9		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
129	523700.33	2156220.55		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
130	523632.85	2156218.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
131	523015.2	2156192.57		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
132	522911.22	2156114.66		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
133	523109.51	2156259.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
134	523279.33	2156265.12		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
135	523302.16	2156265.99		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор				полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
					М.П.	

Раздел 4.2.

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

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов раздела 4.2: _____
Раздел 4.2	Всего разделов: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер: _____	50:09:0010334:243

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
136	523302.27	2156205.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	523281.69	2156204.96		данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	523294.21	2156268.34		данные отсутствуют	0.1
139	523292.8	2156236.56		данные отсутствуют	0.1
140	523290.89	2156218.83		данные отсутствуют	0.1
141	523297.42	2156201.44		данные отсутствуют	0.1
142	524201.85	2156063.29		данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	524404.64	2156128.12		данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	523791.55	2155865.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	523718.09	2155841.53		данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	523618.85	2155875.66		данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	523772.37	2155924.88		данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	524151.38	2156047.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	524190.44	2156059.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	524195.64	2155994.21		данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	524170.95	2155986.23		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование организации	подпись	М.П.
			ФГИС ЕГРН
			инициалы, фамилия

Раздел 4.2.

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

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Раздел	Всего листов раздела		Всего разделов	Всего листов выписки
09.01.2018	№ 99/2018/55129586				
Кадстровый номер: 50:09:0010334:243					
Сведения о характеристиках точных границ (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 3					
Система координат: МСК-50, зона 2					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
2	524579.79	2156439.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	524575.44	2156456.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	524328.89	2156381.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	524061.84	2156302.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	524028.48	2156294.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	524011.14	2156292.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	523975.11	2156290	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	523543.18	2156273.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	523548.82	2156244.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	523550.19	2156229.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	523551.24	2156219.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
38	523720.5	2155840.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
38	523720.5	2155840.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
41	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 4.2.

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

Земельный участок			Итого объектов недвижимости	
Лист №	Раздел	4.2	Всего листов раздела	4.2
09.01.2018	№	99/2018/55129586	Всего разделов:	
Кадстровый номер:			50:09:0010334:243	
Номер точки	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z	
1	2	3	4	5
41	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	0.1
42	523877.45	2155880.03	данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
51	524197.14	2155975.26	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	0.1
57	523950.24	2156236.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	523934.48	2156242.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	523726.32	2156220.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523315.56	2156167.6	данные отсутствуют	0.1
79	523301.8	2156207.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523301.8	2156207.08	данные отсутствуют	0.1
80	523299.23	2156213.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523299.23	2156213.8	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			полное наименование (дожности)	ФГИС ЕГРН
			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Раздел 4.2.

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

Земельный участок			Итого объектов недвижимости		
Лист №	Раздел	4.2	Всего листов раздела	4.2	
09.01.2018	№	99/2018/55129586	Всего разделов		
Кадстровый номер			50:09:0010334:243		
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
83	523316.41	2156248.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
84	523300.22	2156268.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
87	523299.58	2156282.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
88	523293.55	2156282.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
91	522979.55	2156241.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
92	522908.43	2156180.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
93	522903.64	2156163.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
96	523309.65	2156166.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
97	524404.73	2156087.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
98	524342.63	2156067.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
99	524197.03	2155976.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
100	524193.66	2156019.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
101	524185.36	2156016.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование до юр. юстиции			подпись		
			М.П.		
			инициалы, фамилия		

Раздел 4.2.

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

Земельный участок			Итого объектов недвижимости	
Лист №	Раздел	4.2	Всего листов раздела	4.2
09.01.2018	№	99/2018/55129586	Всего разделов	
Кадстровый номер			50:09:0010334:243	
Номер точки	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z	
1	2	3	4	5
102	523942.16	2155937.85	данные отсутствуют	0.1
103	523704.23	2155861	данные отсутствуют	0.1
104	523682.18	2155853.88	данные отсутствуют	0.1
105	523778.08	2155841.24	данные отсутствуют	0.1
106	523816.94	2155853.79	данные отсутствуют	0.1
107	523953	2155897.73	данные отсутствуют	0.1
108	523954.93	2155898.35	данные отсутствуют	0.1
109	524404.75	2156081.48	данные отсутствуют	0.1
110	524362.23	2156067.74	данные отсутствуют	0.1
111	524197.37	2155970.88	данные отсутствуют	0.1
112	524194.11	2156013.44	данные отсутствуют	0.1
113	524187.04	2156011.16	данные отсутствуют	0.1
114	523943.86	2155932.61	данные отсутствуют	0.1
115	523705.92	2155855.77	данные отсутствуют	0.1
116	523690.84	2155850.9	данные отсутствуют	0.1
117	523796.82	2155841.42	данные отсутствуют	0.1
118	523812.31	2155846.52	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование (наимости)			подпись	
			М.П.	
			инициалы, фамилия	

Раздел 4.2.

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

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздел 4.2	Всего разделов: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	50:09:0010334:243
Кадстровый номер: _____	

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м	
	X	Y	Z			
1	2	3	4	5		
119	523953.35	2155892.07		данные отсутствуют	0.1	
120	523956.61	2155893.12		данные отсутствуют	0.1	
121	523551.89	2156215.24		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
122	523542.55	2156275.13		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
123	523630.59	2156278.48		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
124	523899.6	2156289.36		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
125	524583.97	2156404.62		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
126	524466.91	2156368.9		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
127	524031.74	2156231.48		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
128	523953.62	2156228.9		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
129	523700.33	2156220.55		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
130	523632.85	2156218.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
131	523015.2	2156192.57		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
132	522911.22	2156114.66		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
133	523109.51	2156259.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
134	523279.33	2156265.12		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
135	523302.16	2156265.99		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор				полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
					М.П.	

Раздел 4.2.

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

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздел 4.2	Всего разделов: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	50:09:0010334:243
Кадстровый номер: _____	

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
136	523302.27	2156205.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	523281.69	2156204.96		данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	523294.21	2156268.34		данные отсутствуют	0.1
139	523292.8	2156236.56		данные отсутствуют	0.1
140	523290.89	2156218.83		данные отсутствуют	0.1
141	523297.42	2156201.44		данные отсутствуют	0.1
142	524201.85	2156063.29		данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	524404.64	2156128.12		данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	523791.55	2155865.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	523718.09	2155841.53		данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	523618.85	2155875.66		данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	523772.37	2155924.88		данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	524151.38	2156047.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	524190.44	2156059.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	524195.64	2155994.21		данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	524170.95	2155986.23		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование организации	подпись	М.П.	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	---------------------------------	---------	------	-----------	-------------------

Раздел 4.2.

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

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Раздел	Всего листов раздела		4.2.	Всего листов выписки:
09.01.2018	№ 99/2018/55129586				
Кадастровый номер:				50:09:0010334:243	
Сведения о характеристиках точных границ (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 4					
Система координат: МСК-50, зона 2					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3		4	5
2	524579.79	2156439.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	524575.44	2156456.31		данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	524328.89	2156381.59		данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	524061.84	2156302.05		данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	524028.48	2156294.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	524011.14	2156292.35		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	523975.11	2156290		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	523543.18	2156273.36		данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	523548.82	2156244.17		данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	523550.19	2156229.37		данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	523551.24	2156219.92		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523720.5	2155840.7		данные отсутствуют	0.1
38	523720.5	2155840.7		данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26		данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26		данные отсутствуют	0.1
41	523857.15	2155869.93		данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись	
				М.П.	
				инициала, фамилия	

Раздел 4.2.

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

Земельный участок		Итого объектов недвижимости			
Лист № _____	Раздел № <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____		
09.01.2018 № 99/2018/55129586		50:09:0010334:243			
Кадстровый номер:					
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
41	523857.15	2155869.93		данные отсутствуют	0.1
42	523877.45	2155880.03		данные отсутствуют	0.1
43	523877.45	2155880.03		данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44		данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44		данные отсутствуют	0.1
51	524197.14	2155975.26		данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92		данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92		данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92		данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	523950.24	2156236.98		данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	523934.48	2156242.28		данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	523726.32	2156220.86		данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523315.56	2156167.6		данные отсутствуют	0.1
79	523301.8	2156207.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523301.8	2156207.08		данные отсутствуют	0.1
80	523299.23	2156213.8		данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523299.23	2156213.8		данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование (наимости)				подпись	
				М.П.	
				инициалы, фамилия	

Раздел 4.2.

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

Земельный участок			Итого объектов недвижимости		
Лист №	Раздел	4.2	Всего листов раздела	4.2	
09.01.2018	№	99/2018/55129586	Всего разделов		
Кадстровый номер			50:09:0010334:243		
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
83	523316.41	2156248.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
84	523300.22	2156268.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
87	523299.58	2156282.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
88	523293.55	2156282.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
91	522979.55	2156241.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
92	522908.43	2156180.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
93	522903.64	2156163.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
96	523309.65	2156166.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
97	524404.73	2156087.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
98	524342.63	2156067.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
99	524197.03	2155976.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
100	524193.66	2156019.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
101	524185.36	2156016.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			М.П.		
			инициалы, фамилия		

Раздел 4.2.

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

Земельный участок			Итого объектов недвижимости		
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	4.2	Всего разделов	Всего листов выписки
09.01.2018	№ 99/2018/55129586				
Кадстровый номер:		50:09:0010334:243			
Номер точки	Координаты, м			4	5
	X	Y	Z		
102	523942.16	2155937.85		данные отсутствуют	0.1
103	523704.23	2155861		данные отсутствуют	0.1
104	523682.18	2155853.88		данные отсутствуют	0.1
105	523778.08	2155841.24		данные отсутствуют	0.1
106	523816.94	2155853.79		данные отсутствуют	0.1
107	523953	2155897.73		данные отсутствуют	0.1
108	523954.93	2155898.35		данные отсутствуют	0.1
109	524404.75	2156081.48		данные отсутствуют	0.1
110	524362.23	2156067.74		данные отсутствуют	0.1
111	524197.37	2155970.88		данные отсутствуют	0.1
112	524194.11	2156013.44		данные отсутствуют	0.1
113	524187.04	2156011.16		данные отсутствуют	0.1
114	523943.86	2155932.61		данные отсутствуют	0.1
115	523705.92	2155855.77		данные отсутствуют	0.1
116	523690.84	2155850.9		данные отсутствуют	0.1
117	523796.82	2155841.42		данные отсутствуют	0.1
118	523812.31	2155846.52		данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
полное наименование (дожности)				подпись	инициалы, фамилия
				М.П.	

Раздел 4.2.

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

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздел № <u>4.2</u>	Всего разделов: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	50:09:0010334:243
Кадстровый номер:	

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м	
	X	Y	Z			
1	2	3	4	5		
119	523953.35	2155892.07		данные отсутствуют	0.1	
120	523956.61	2155893.12		данные отсутствуют	0.1	
121	523551.89	2156215.24		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
122	523542.55	2156275.13		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
123	523630.59	2156278.48		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
124	523899.6	2156289.36		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
125	524583.97	2156404.62		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
126	524466.91	2156368.9		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
127	524031.74	2156231.48		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
128	523953.62	2156228.9		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
129	523700.33	2156220.55		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
130	523632.85	2156218.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
131	523015.2	2156192.57		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
132	522911.22	2156114.66		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
133	523109.51	2156259.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
134	523279.33	2156265.12		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
135	523302.16	2156265.99		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор				полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
					М.П.	

Раздел 4.2.

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

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздел 4.2	Всего разделов: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	50:09:0010334:243
Кадстровый номер: _____	

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
136	523302.27	2156205.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	523281.69	2156204.96		данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	523294.21	2156268.34		данные отсутствуют	0.1
139	523292.8	2156236.56		данные отсутствуют	0.1
140	523290.89	2156218.83		данные отсутствуют	0.1
141	523297.42	2156201.44		данные отсутствуют	0.1
142	524201.85	2156063.29		данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	524404.64	2156128.12		данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	523791.55	2155865.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	523718.09	2155841.53		данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	523618.85	2155875.66		данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	523772.37	2155924.88		данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	524151.38	2156047.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	524190.44	2156059.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	524195.64	2155994.21		данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	524170.95	2155986.23		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование организации	подпись	М.П.	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	---------------------------------	---------	------	-----------	-------------------

Раздел 4.2.

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

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Раздел	Всего листов раздела		Всего разделов	Всего листов выписки
09.01.2018	№ 99/2018/55129586				
Кадстровый номер: 50:09:0010334:243					
Сведения о характеристиках точных границ (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 5					
Система координат: МСК-50, зона 2					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
2	524579.79	2156439.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	524575.44	2156456.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	524328.89	2156381.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	524061.84	2156302.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	524028.48	2156294.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	524011.14	2156292.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	523975.11	2156290	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	523543.18	2156273.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	523548.82	2156244.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	523550.19	2156229.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	523551.24	2156219.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
38	523720.5	2155840.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
38	523720.5	2155840.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
41	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись	
				М.П.	
				инициалы, фамилия	

Раздел 4.2.

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

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздел 4.2	Всего разделов: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	50:09:0010334:243
Кадстровый номер:	

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
41	523857.15	2155869.93		данные отсутствуют	0.1
42	523877.45	2155880.03		данные отсутствуют	0.1
43	523877.45	2155880.03		данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44		данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44		данные отсутствуют	0.1
51	524197.14	2155975.26		данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92		данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92		данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92		данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	523950.24	2156236.98		данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	523934.48	2156242.28		данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	523726.32	2156220.86		данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523315.56	2156167.6		данные отсутствуют	0.1
79	523301.8	2156207.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523301.8	2156207.08		данные отсутствуют	0.1
80	523299.23	2156213.8		данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523299.23	2156213.8		данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
полное наименование организации				подпись	инициалы, фамилия
М.П.					

Раздел 4.2.

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

Земельный участок			Итого объектов недвижимости		
Лист №	Раздел	4.2	Всего листов раздела	4.2	
09.01.2018	№	99/2018/55129586	Всего разделов:		
Кадстровый номер:			50:09:0010334:243		
Всего листов выписки:					
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
83	523316.41	2156248.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
84	523300.22	2156268.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
87	523299.58	2156282.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
88	523293.55	2156282.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
91	522979.55	2156241.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
92	522908.43	2156180.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
93	522903.64	2156163.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
96	523309.65	2156166.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
97	524404.73	2156087.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
98	524342.63	2156067.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
99	524197.03	2155976.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
100	524193.66	2156019.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
101	524185.36	2156016.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			М.П.		
			инициалы, фамилия		

Раздел 4.2.

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

Земельный участок			Итого объектов недвижимости	
Лист №	Раздел	4.2	Всего листов раздел	4.2
09.01.2018	№	99/2018/55129586	Всего разделов:	
Кадстровый номер:			50:09:0010334:243	
Номер точки	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z	
1	2	3	4	5
102	523942.16	2155937.85	данные отсутствуют	0.1
103	523704.23	2155861	данные отсутствуют	0.1
104	523682.18	2155853.88	данные отсутствуют	0.1
105	523778.08	2155841.24	данные отсутствуют	0.1
106	523816.94	2155853.79	данные отсутствуют	0.1
107	523953	2155897.73	данные отсутствуют	0.1
108	523954.93	2155898.35	данные отсутствуют	0.1
109	524404.75	2156081.48	данные отсутствуют	0.1
110	524362.23	2156067.74	данные отсутствуют	0.1
111	524197.37	2155970.88	данные отсутствуют	0.1
112	524194.11	2156013.44	данные отсутствуют	0.1
113	524187.04	2156011.16	данные отсутствуют	0.1
114	523943.86	2155932.61	данные отсутствуют	0.1
115	523705.92	2155855.77	данные отсутствуют	0.1
116	523690.84	2155850.9	данные отсутствуют	0.1
117	523796.52	2155841.42	данные отсутствуют	0.1
118	523812.31	2155846.52	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование (наимости)			подпись	
			М.П.	
			инициалы, фамилия	

Раздел 4.2.

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

Земельный участок			Итого объектов недвижимости	
Лист №	Раздел	4.2	Всего листов раздела	4.2
09.01.2018	№	99/2018/55129586	Всего разделов:	
Кадстровый номер:			50:09:0010334:243	
Номер точки	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z	
1	2	3	4	5
119	523933.35	2155892.07	данные отсутствуют	0.1
120	523956.61	2155893.12	данные отсутствуют	0.1
121	523551.89	2156215.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
122	523542.55	2156275.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	523630.59	2156278.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	523899.6	2156289.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	524583.97	2156404.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	524466.91	2156368.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	524031.74	2156231.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	523953.62	2156228.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	523700.33	2156220.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	523632.85	2156218.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	523015.2	2156192.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	522911.22	2156114.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	523109.51	2156259.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	523279.33	2156265.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	523302.16	2156265.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 4.2.

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

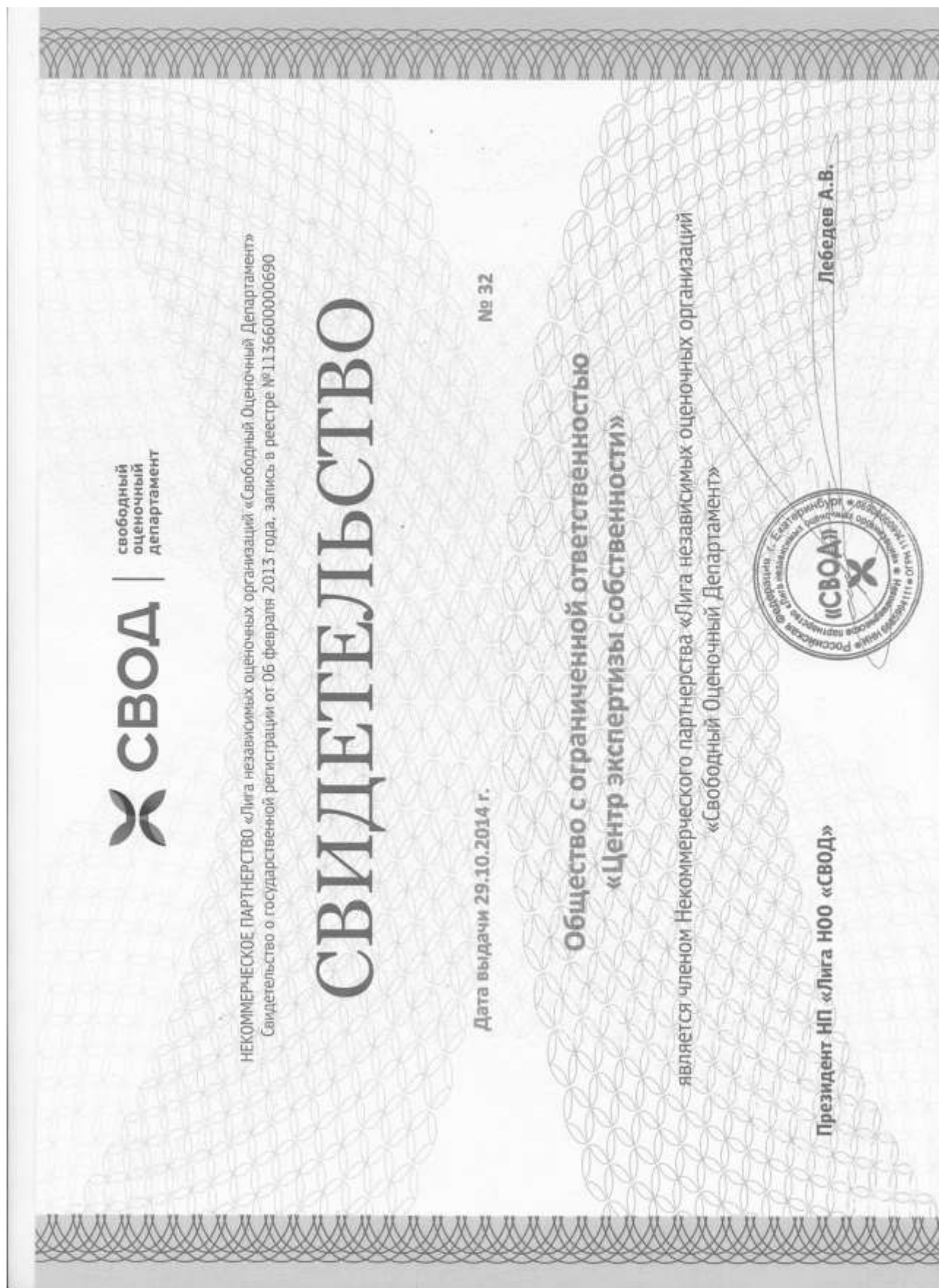
Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздел 4.2	Всего разделов: _____
09.01.2018 № 99/2018/55129586	50:09:0010334:243
Кадстровый номер:	

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
136	523302.27	2156205.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	523281.69	2156204.96		данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	523294.21	2156268.34		данные отсутствуют	0.1
139	523292.8	2156236.56		данные отсутствуют	0.1
140	523290.89	2156218.83		данные отсутствуют	0.1
141	523297.42	2156201.44		данные отсутствуют	0.1
142	524201.85	2156063.29		данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	524404.64	2156128.12		данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	523791.55	2155865.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	523718.09	2155841.53		данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	523618.85	2155875.66		данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	523772.37	2155924.88		данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	524151.38	2156047.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	524190.44	2156059.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	524195.64	2155994.21		данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	524170.95	2155986.23		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование организации	подпись	М.П.	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	---------------------------------	---------	------	-----------	-------------------

18.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

		Форма № Р 5 7 0 0 1																					
Федеральная налоговая служба																							
<h2 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h2>																							
о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)																							
ООО "ЦЭС" (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)																							
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (фирменное наименование юридического лица)																							
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)																							
<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px; text-align: center;">23</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">марта</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">1998</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">№ 001.304.982</td> </tr> <tr> <td align="center"><small>(число)</small></td> <td align="center"><small>(месяц прописью)</small></td> <td align="center"><small>(год)</small></td> <td></td> </tr> </table>	23	марта	1998	№ 001.304.982	<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>		<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">9</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">5</td> </tr> </table>		1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
23	марта	1998	№ 001.304.982																				
<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																					
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5											
за основным государственным регистрационным номером																							
Дата внесения записи <u>09</u> <u>декабря</u> <u>2002</u> <small>(дата) (месяц прописью) (год)</small>																							
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> <small>(наименование регистрирующего органа)</small>																							
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве		 Е. Н. Кулагина <small>(подпись, ФИО)</small>																					
		МП серия 77 №015862742																					



ПОЛИС № 022-073-001321/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001321/17 от 13.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 13.10.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

М.п. (Потапова Е.Ю.)
«13» октября 2017г.

Страхователь:
ООО «Центр экспертизы собственности»
Генеральный директор на основании Устава

М.п. (Стрижак Е.Ю.)
«13» октября 2017г.



СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
 в Едином государственном реестре
 саморегулируемых организаций оценщиков
 105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногвозская, д-13/3, стр.1, офис 12
 тел.: 8 (495) 788-14-00
 e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
 из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Рубченко Александра Николаевича

(Ф.И.О. заявителя или иного полномоченного лица)

о том, что

Рубченко Александр Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 01 » ноября 20 13 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(Сведения о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

(Иные действительные дополнительные сведения, собранные в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
 предоставлены по состоянию на « 11 » августа 2017 г.

Дата составления выписки « 11 » августа 2017 г.

Президент
 СРО «СИБИРЬ»

Владимирова
(подпись)





Абсолют Страхование		Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)	
115201, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26		+7 (495) 967-18-38 info@absolut.ru www.absolut.ru	
ИНН 7728178 ОГРН 770201041			
ПОЛИС № 022-073-001200/17 страхования ответственности оценщика			
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001200/17 от 11.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Рубченко Александр Николаевич		
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Россия, г. Красноярск, ул. Молокова, д.1, кв.190		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей		
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей		
ФРАНШИЗА:	Не установлена		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей		
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» августа 2017 г. по «14» августа 2018 г.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора		
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 11.08.2017г.		
Страховщик: ООО «Абсолют Страхование» Представитель страховой компании на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г. М.П. «15» августа 2017г.	Страхователь: Рубченко Александр Николаевич (Рубченко А.Н.) «15» августа 2017г.		

