



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНТЕРПРОМТЭКПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГ

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2, стр. 1. Тел. факс: +7 (495) 411-49-24,
e-mail: interpromtek@interpromtek.ru, <http://www.interpromtek.ru>

ОТЧЕТ № 1-ТЮР-2018-5

Об оценке справедливой стоимости 9 земельных участков

Дата оценки (дата определения стоимости): 04.04.2018

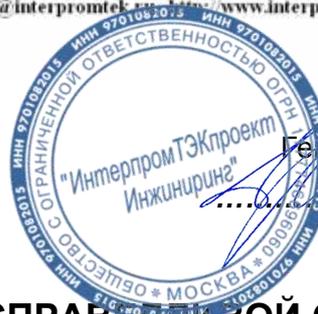
Дата составления отчета: 18.04.2018

г. Москва, 2018 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИНТЕРПРОМТЭКПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГ

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2, стр. 1. Тел./факс: +7 (495) 411-49-24,
e-mail: interpromtek@interpromtek.ru, www.interpromtek.ru



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

..... Д.В. Мосолкин

«18» апреля 2018 г.

СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: 9 земельных участков. Кадастровые номера: 50:29:0030401:258, 50:29:0030401:259, 50:29:0030401:260, 50:29:0030401:342, 50:29:0030401:376, 50:29:0030401:449, 50:29:0030401:450, 50:29:0030401:451, 50:29:0030401:454.

Место расположения объекта оценки: Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала.

Вид права: собственность.

Собственник объекта оценки: Ратникова Ольга Владимировна, дата рождения 18.09.1989, место рождения: пос. Волгореченск Костромской области, гражданство Российская Федерация, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 34 11 № 000962, выдан 23.11.2010 Территориальным пунктом УФМС России по Костромской области в городе Волгореченске, код подразделения 440-029; адрес постоянного места жительства: Россия, Костромская область, г. Волгореченск, ул. Имени 50-летия Л. Комсомола, д.59, кв. 12.

Заказчики работы, место нахождения, ИНН, ОГРН: АО УК «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.

Цели и задачи: определение справедливой стоимости объекта оценки.

Назначение оценки: определение стоимости имущества, планируемого к приобретению в состав Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, а также для принятия управленческих решений.

Балансовая стоимость: нет данных.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Существующие ограничения (обременения) права: нет.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 1-ТЮР-2018-5 от 04.04.2018 к Договору № 1-ТЮР от 21.10.2014 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный».

Дата оценки (дата определения стоимости): 04.04.2018.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 04.04.2018.

Период проведения работ по оценке: 04.04.2018 – 18.04.2018 гг.

Дата составления отчета: 04.04.2018.

Порядковый номер отчета: 1-ТЮР-2018-5.

Место проведения оценки: г. Москва.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, без учета НДС:

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, кв.м. | Назначение участка | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|---|--|----------------------------------|----------------|--------------------|------------------------------|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:258 | 116,00 | ЗОП | 1 750,44 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:259 | 9,00 | ЗОП | 135,81 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:260 | 214,00 | ЗОП | 3 229,26 |
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:342 | 253,00 | ЗОП | 3 817,77 |
| 5 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:376 | 100,00 | ЗОП | 1 509,00 |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:449 | 625,00 | ЗОП | 9 431,25 |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:450 | 90,00 | ЗОП | 1 358,10 |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:451 | 1 068,00 | ЗОП | 16 116,12 |

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, кв.м. | Назначение участка | Справедливая стоимость, руб. |
|---------------|--|--|----------------------------------|----------------|--------------------|------------------------------|
| 9 | Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственной назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:454 | 35 214,00 | Дорога | 9 772 604,26 |
| ИТОГО: | | | | | | 9 809 952,01 |

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

Оценщик
Степень участия в проекте:
проведение расчетов, составление заключения

 Мосолкин Д.В.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 2 |
| 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ | 6 |
| 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 6 |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 7 |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 9 |
| 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ | 10 |
| 1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 11 |
| 1.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ | 12 |
| 1.7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА | 14 |
| 1.8. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ | 15 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА | 16 |
| 2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ | 16 |
| 2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ | 21 |
| 2.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО АНАЛИЗУ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 22 |
| 2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ | 22 |
| 2.5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ | 22 |
| 3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 23 |
| 3.1. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА КОНЕЦ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА | 23 |
| 3.2. ФАКТОРЫ, КОТОРЫЕ ВЛИЯЮТ НА СТОИМОСТЬ 1 СОТКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ БЕЗ ПОДРЯДА | 27 |
| 3.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ | 33 |
| 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ | 34 |
| 4.1. МЕТОДИКА РАСЧЕТА | 34 |
| 4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК | 35 |
| 4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ | 42 |
| 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 55 |
| 5.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 55 |
| 6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ | 56 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 58 |
| 1. Правовая информация | 58 |
| 2. Методическая информация | 58 |
| 3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 58 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ | 58 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РАБОТЫ .. | 62 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) | 69 |

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

| | |
|--|--|
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | 9 земельных участков. Кадастровые номера: 50:29:0030401:258, 50:29:0030401:259, 50:29:0030401:260, 50:29:0030401:342, 50:29:0030401:376, 50:29:0030401:449, 50:29:0030401:450, 50:29:0030401:451, 50:29:0030401:454. |
| Объект оценки | 9 земельных участков. Кадастровые номера: 50:29:0030401:258, 50:29:0030401:259, 50:29:0030401:260, 50:29:0030401:342, 50:29:0030401:376, 50:29:0030401:449, 50:29:0030401:450, 50:29:0030401:451, 50:29:0030401:454. |
| Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки | |
| о имущественных правах | Ратникова Ольга Владимировна, дата рождения 18.09.1989, место рождения: пос. Волгореченск Костромской области, гражданство Российская Федерация, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 34 11 № 000962, выдан 23.11.2010 Территориальным пунктом УФМС России по Костромской области в городе Волгореченске, код подразделения 440-029; адрес постоянного места жительства: Россия, Костромская область, г. Волгореченск, ул. Имени 50-летия Л. Комсомола, д.59, кв. 12. Источник: Свидетельства о государственной регистрации прав. |
| об обременениях, связанных с объектом оценки | Не зарегистрировано. |
| о физических свойствах объекта оценки | Описание объекта оценки приведено в таблице 2.1.-1 настоящего Отчета. Источник: 1) Свидетельства о государственной регистрации прав. 2) Кадастровые паспорта. |
| об износе | Земельные участки не подвержены износу. |
| об устареваниях | Земельные участки не подвержены износу. |
| Текущее использование | На дату проведения оценки земельные участки используются под зоны общего пользования. |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | |
| <p>В ходе выполнения оценочного задания (на основании Договора на оказание услуг по оценке работа включала установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки, анализ рынка земельных участков Московской области, выбор методологии проведения оценки, расчет справедливой стоимости объекта оценки, составление настоящего Отчета.</p> <p>Согласно п. 20 ФСО № 1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.</p> <p>Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.</p> <p>Согласно п. 14 ФСО № 3: «В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов».</p> <p>В процессе работы оценщик, руководствуясь методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению справедливой стоимости объекта оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.</p> | |

| | |
|--|--|
| Доходный подход (ФСО-1 п.21) | Не применялся. Обоснованные причины в отказе содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета. |
| Затратный подход (ФСО-1 п.23) | Не применялся. Обоснованные причины в отказе содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета. |
| Сравнительный подход (ФСО-1 п.22) | Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета. |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (руб.), (без учета НДС): | |
| Результат оценки затратным подходом, руб. без учета НДС | Не применялся |
| Результат оценки доходным подходом, руб. без учета НДС | Не применялся |
| Результат оценки сравнительным подходом, руб. без учета НДС | 9 809 952,01 |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без учета НДС (ФСО-1 п.27) | 9 809 952,01 |

1.2. Задание на оценку

| | |
|--|--|
| Объект оценки | 9 земельных участков. Кадастровые номера: 50:29:0030401:258, 50:29:0030401:259, 50:29:0030401:260, 50:29:0030401:342, 50:29:0030401:376, 50:29:0030401:449, 50:29:0030401:450, 50:29:0030401:451, 50:29:0030401:454. |
| Имущественные права на объект оценки | Собственность. |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости объекта оценки. |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Определение стоимости имущества, планируемого к приобретению в состав Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, а также для принятия управленческих решений |
| Вид стоимости | Справедливая стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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 (п. 6, Федерального стандарта оценки №2 (ФСО №2), утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 255 от 20 июля 2007 года). |
| Дата оценки | 04.04.2018 |
| Срок проведения оценки | Срок проведения оценки составляет 10 (Десять) рабочих дней. |
| Используемые в Отчете стандарты оценки | Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS); Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7. Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков (РОО). |
| Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке | 9 земельных участков. Кадастровые номера: 50:29:0030401:258, 50:29:0030401:259, 50:29:0030401:260, 50:29:0030401:342, 50:29:0030401:376, 50:29:0030401:449, 50:29:0030401:450, 50:29:0030401:451, 50:29:0030401:454. |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | 1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с |

| | |
|--|--|
| | <p>рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.</p> <ol style="list-style-type: none">3. Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки, фактов, влияющих на оценку, на состояние грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.6. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость объекта оценки.7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете.8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина справедливой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.9. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).10. Оценщику не требуется предстать перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.12. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.13. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.14. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются |
|--|--|

| | |
|-----------------------------------|---|
| | <p>достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.</p> <p>15. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>16. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем Отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете.</p> |
| Форма Отчета и объем исследования | <p>Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ основные факты и выводы; ✓ задание на оценку; ✓ сведения о заказчике оценки и об Исполнителе; ✓ допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки; ✓ применяемые стандарты оценочной деятельности ✓ описание объекта оценки; ✓ анализ рынка объекта оценки; ✓ описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; ✓ согласование результатов. |
| Особые условия | <p>При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя, требованиях к договору об оценке и Отчету об оценке, с Федеральными стандартами оценки.</p> |

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

| | |
|---|---|
| <p>Сведения о Заказчике оценки (организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН, Место нахождения)</p> | <p>АО УК «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.</p> |
| <p>Сведения об Оценщике</p> | <p>Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг» в лице генерального директора Мосолкина Д.В. Юридический и фактический адрес: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 46/2 стр. 1. ИНН 9701082015, КПП 770101001, Р/с 40702810538290112688 в Сбербанке России ОАО Стромьинское ОСБ 5281, К/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ОГРН 1177746696060 от 13.01.2018.</p> <p>Сведения об Оценщиках.</p> <p>При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступал:</p> <p>Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Мосолкин Дмитрий Вячеславович.</p> <p>Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-4602); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 005413;</p> |

Членство в НП «Палата судебных экспертов» № 1581 от 26.03.2013.

Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии имени Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Дата окончания – 28 февраля 2001 года, Диплом ПП № 409205, регистрационный № 2072-1Д.

Страхование гражданской ответственности – страховой полис № 170F0B40R5654 выдан ОАО «Военная страховая компания». Срок действия Договора страхования с 05 декабря 2017 г. по 04 декабря 2017 г; страховая сумма 5 000 000 рублей.

Стаж в оценочной деятельности: 17 лет.

Место нахождения: 101000 г. Москва, ул. Мясницкая д.46, стр.1.

Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. ФСО-3, п.3в

Иные специалисты не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия

Оценка справедливой стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
3. Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки, фактов, влияющих на оценку, на состояние грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость объекта оценки.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете.

8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина справедливой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
9. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).
10. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
12. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
13. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
14. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
15. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
16. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем Отчете имуществу в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
 2. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
 3. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7.
- ✓ Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

1.6. Используемая терминология

| № п/п | Термины и определения | Источник |
|-------|---|---|
| 1. | <p>Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики - это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки. Компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики (оценочной деятельности), а также следовать <i>Общепринятым принципам оценки (ОППО)</i>.</p> | <p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.5</p> |
| 2. | <p>Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая их сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным или международным</p> | <p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.4</p> |
| 3. | <p>Стоимость – является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров и услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки</p> | <p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.5</p> |
| 4. | <p>Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.</p> | <p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.2</p> |
| 5. | <p>Справедливая стоимость – это справедливая оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или справедливая информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или справедливая информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).</p> | <p>Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)</p> |

| № п/п | Термины и определения | Источник |
|-------|--|---|
| 6. | Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. Затраты воспроизводства (reproduction cost) – это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина затрат замещения (replacement cost) рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время. | ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.11 |
| 7. | Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности | ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.3 |
| 8. | Недвижимость включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физически осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. | ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.1 |
| 9. | Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. | ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.2 |
| 10. | Наиболее эффективное использование («наивысшее и наилучшее») – определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. | ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 6.3 |
| 11. | Для расчетной оценки цены, подразумеваемой соответствующей базой оценки, оценщику требуется применить один или несколько подходов к оценке. Термин подход к оценке (или метод) означает общепринятую аналитическую методологию, имеющую широкое распространение. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число подходов к оценке , применяя экономический принцип замещения , в котором используются рыночные данные. | ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пп. 9.1. 9.2 |
| 12. | Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. | ФСО № 1, пункт 15 |
| 13. | Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. | ФСО № 1, пункт 13 |

| № п/п | Термины и определения | Источник |
|-------|--|--|
| 14. | Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость | ФСО № 1, пункт 14 |
| 15. | Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. | ФСО № 1, пункт 6 |
| 16. | Отчет об оценке. Документ, который содержит указания относительно задания базы и цели оценки, а также результаты анализа, приведшего к заключению о стоимости. | ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке (пересмотрен в 2007 г.), пункт 3.5 |
| 17. | Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. | ФСО № 1, пункт 8 |

1.7. Последовательность определения стоимости Объекта

Оценка справедливой стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
2. *Визуальное освидетельствование объекта оценки.*
3. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта оценки в масштабах района расположения объекта оценки.
4. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
5. *Применение стандартных процедур расчета справедливой стоимости объекта оценки.*
6. *Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) справедливой стоимости объекта оценки.

1.8. Положение об ответственности

Настоящий Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки и действующего в Российской Федерации законодательства в области оценочной деятельности.

Оценщики, принимавшие участие в выполнении настоящего Отчета, являются членами саморегулируемой организации оценщиков, и полностью соответствуют профессиональным критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 г. № 37.

Оценщик
Степень участия в проекте:
проведение расчетов, составление заключения



Мосолкин Д.В.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Согласно ФСО-3 п. 8 (е)

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- ✓ количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- ✓ данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- ✓ количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- ✓ информация о текущем использовании объекта оценки;
- ✓ другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

2.1. Общая характеристика объекта недвижимости

Объектом оценки являются 9 земельных участков. Кадастровые номера: 50:29:0030401:258, 50:29:0030401:259, 50:29:0030401:260, 50:29:0030401:342, 50:29:0030401:376, 50:29:0030401:449, 50:29:0030401:450, 50:29:0030401:451, 50:29:0030401:454.

Таблица 2.1-1. Перечень оцениваемых земельных участков

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, кв.м. | Назначение участка |
|-------|---|--|----------------------------------|----------------|--------------------|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:258 | 116,00 | ЗОП |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:259 | 9,00 | ЗОП |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:260 | 214,00 | ЗОП |
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:342 | 253,00 | ЗОП |
| 5 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:376 | 100,00 | ЗОП |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:449 | 625,00 | ЗОП |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:450 | 90,00 | ЗОП |

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, кв.м. | Назначение участка |
|-------|---|--|----------------------------------|----------------|--------------------|
| | использование: для дачного строительства | | | | |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:451 | 1 068,00 | ЗОП |
| 9 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:454 | 35 214,00 | Дорога |
| | ИТОГО: | | | | |

Транспортная и пешеходная доступность: транспортная доступность – удовлетворительная.

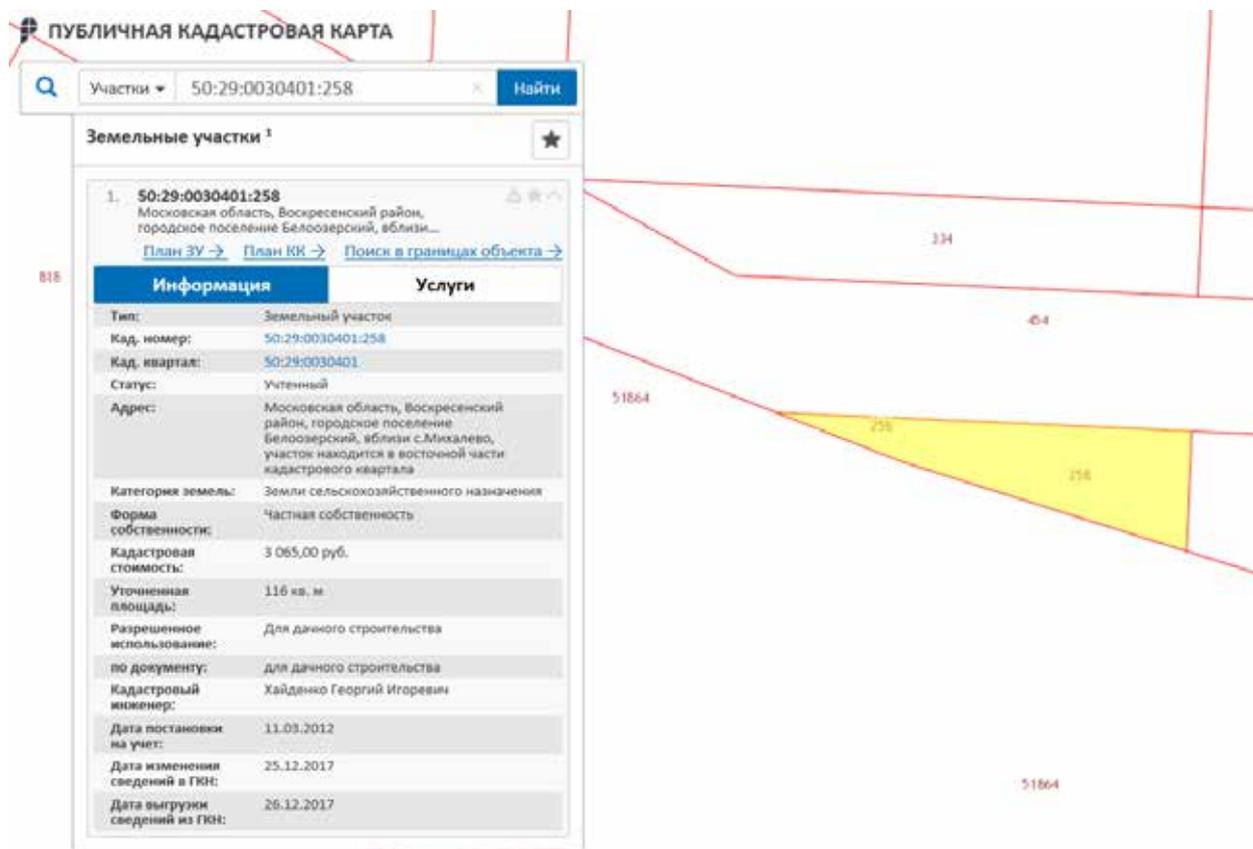
Экологическая обстановка района: благоприятная.

Состояние прилегающей территории: удовлетворительное.

Таблица 2.1-2. Акт осмотра объекта оценки

| № п/п | Адрес объекта | Лица, участвующие в осмотре | Дата осмотра | Результаты объекта оценки и заключение по результатам осмотра: |
|-------|--|-----------------------------|--------------|--|
| 1 | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | Мосолкин Д.В. | 04.04.2018 | на земельных участках расположены зоны общего пользования |

Схема 2-1. Схема расположения оцениваемых земельных участков



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:29:0030401:259 Найти

Земельные участки ¹ ★

1. **50:29:0030401:259** ↑ ↓ ☆
 Московская область, Воскресенский район,
 городское поселение Белоозерский, вблизи...

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

| Информация | Услуги |
|--------------------------------|--|
| Тип: | Земельный участок |
| Кад. номер: | 50:29:0030401:259 |
| Кад. квартал: | 50:29:0030401 |
| Статус: | Учтенный |
| Адрес: | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Форма собственности: | Частная собственность |
| Кадастровая стоимость: | 238,00 руб. |
| Уточненная площадь: | 9 кв. м |
| Разрешенное использование: | Для дачного строительства |
| по документу: | для дачного строительства |
| Кадастровый инженер: | Хайденко Георгий Игоревич |
| Дата постановки на учет: | 11.03.2012 |
| Дата изменения сведений в ГКН: | 25.12.2017 |
| Дата выгрузки сведений из ГКН: | 26.12.2017 |



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:29:0030401:260 Найти

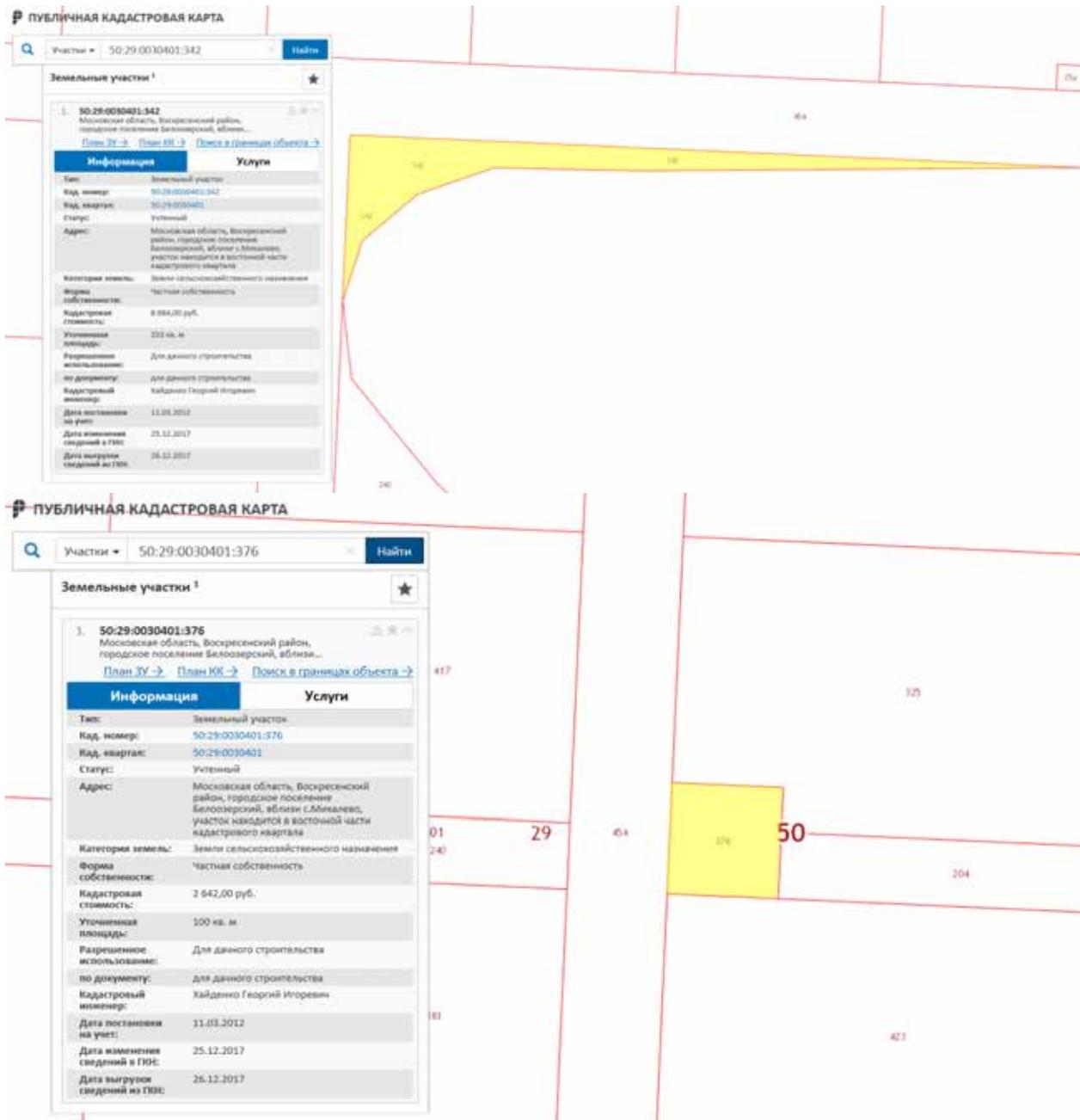
Земельные участки ¹ ★

1. **50:29:0030401:260** ↑ ↓ ☆
 Московская область, Воскресенский район,
 городское поселение Белоозерский, вблизи...

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

| Информация | Услуги |
|--------------------------------|--|
| Тип: | Земельный участок |
| Кад. номер: | 50:29:0030401:260 |
| Кад. квартал: | 50:29:0030401 |
| Статус: | Учтенный |
| Адрес: | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Форма собственности: | Частная собственность |
| Кадастровая стоимость: | 5 654,00 руб. |
| Уточненная площадь: | 214 кв. м |
| Разрешенное использование: | Для дачного строительства |
| по документу: | для дачного строительства |
| Кадастровый инженер: | Хайденко Георгий Игоревич |
| Дата постановки на учет: | 11.03.2012 |
| Дата изменения сведений в ГИЕ: | 25.12.2017 |
| Дата выгрузки сведений из ГИЕ: | 26.12.2017 |





ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:29:0030401:449 Найти

Земельные участки 1

1. **50:29:0030401:449**
 Московская область, Воскресенский район,
 городское поселение Белоозерский, вблизи с...
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

| Информация | Услуги |
|--------------------------------|--|
| Тип: | Земельный участок |
| Кад. номер: | 50:29:0030401:449 |
| Кад. квартал: | 50:29:0030401 |
| Статус: | Учтенный |
| Адрес: | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Форма собственности: | Частная собственность |
| Кадастровая стоимость: | 374 115,38 руб. |
| Уточненная площадь: | 625 кв. м |
| Разрешенное использование: | - |
| по документу: | Для данного строительства |
| Кадастровый инженер: | Васильченко Марина Анатольевна |
| Дата постановления на учет: | 18.01.2013 |
| Дата изменения сведений в ГИИ: | 25.08.2015 |
| Дата выгрузки сведений из ГИИ: | 26.08.2015 |



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

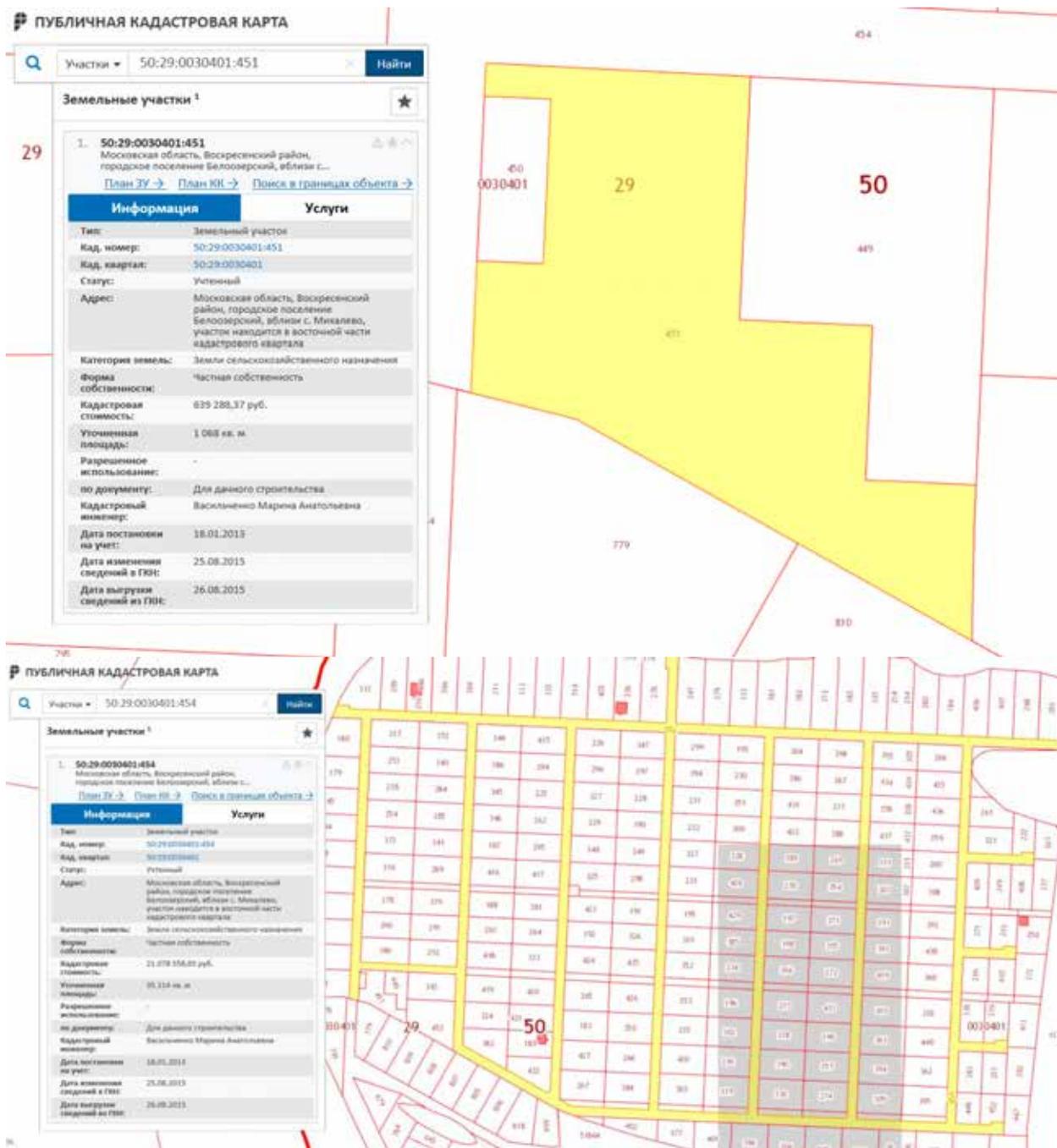
Участки 50:29:0030401:450 Найти

Земельные участки 1

1. **50:29:0030401:450**
 Московская область, Воскресенский район,
 городское поселение Белоозерский, вблизи с...
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

| Информация | Услуги |
|--------------------------------|--|
| Тип: | Земельный участок |
| Кад. номер: | 50:29:0030401:450 |
| Кад. квартал: | 50:29:0030401 |
| Статус: | Учтенный |
| Адрес: | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Форма собственности: | Частная собственность |
| Кадастровая стоимость: | 53 872,62 руб. |
| Уточненная площадь: | 90 кв. м |
| Разрешенное использование: | - |
| по документу: | Для данного строительства |
| Кадастровый инженер: | Васильченко Марина Анатольевна |
| Дата постановления на учет: | 18.01.2013 |
| Дата изменения сведений в ГИИ: | 25.08.2015 |
| Дата выгрузки сведений из ГИИ: | 26.08.2015 |





2.2. Описание юридических прав

Оценка выполнена исходя из следующих предположений:

- 1) Оцениваемые объекты принадлежат на правах собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
- 2) Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

Определение справедливой стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В

результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

2.3. Заключение по анализу объекта оценки

Все недвижимое имущество зарегистрировано в установленном порядке и, как следствие, пригодно для целей указанных в настоящем Отчете.

2.4. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Анализ достаточности и достоверности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

Использованная при расчетах справедливой стоимости информация является достоверной, данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщиком произведена проверка используемых в расчетах данных, и он подтверждает, что вся используемая информация точна и что условия продажи совместимы с требованиями, соответствующими справедливой стоимости.

2.5. Процесс оценки

Этапы оценки

1 этап. Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

2 этап. Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки

2.5. Составление договора на оценку

3 этап. Сбор и анализ информации

3.1. Физическая инспекция объекта оценки

3.2. Юридическое описание объекта оценки

3.3. Физические характеристики и местоположение

3.4. Экономическая информация

3.5. Проверка достоверности информации

3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

4 этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования

4.2. Физическая осуществимость

4.3. Экономическая целесообразность

4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

5 этап. Расчет справедливой стоимости объекта

5.1. Описание процедуры оценки

5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.

5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов

5.4. Определение справедливой стоимости

6 этап. Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости

6.2. Выведение итоговой величины справедливой стоимости

7 этап. Составление развернутого письменного отчета об оценке

3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия 2017 года

Данный обзор был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru> и др.

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения.

Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

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

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



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

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

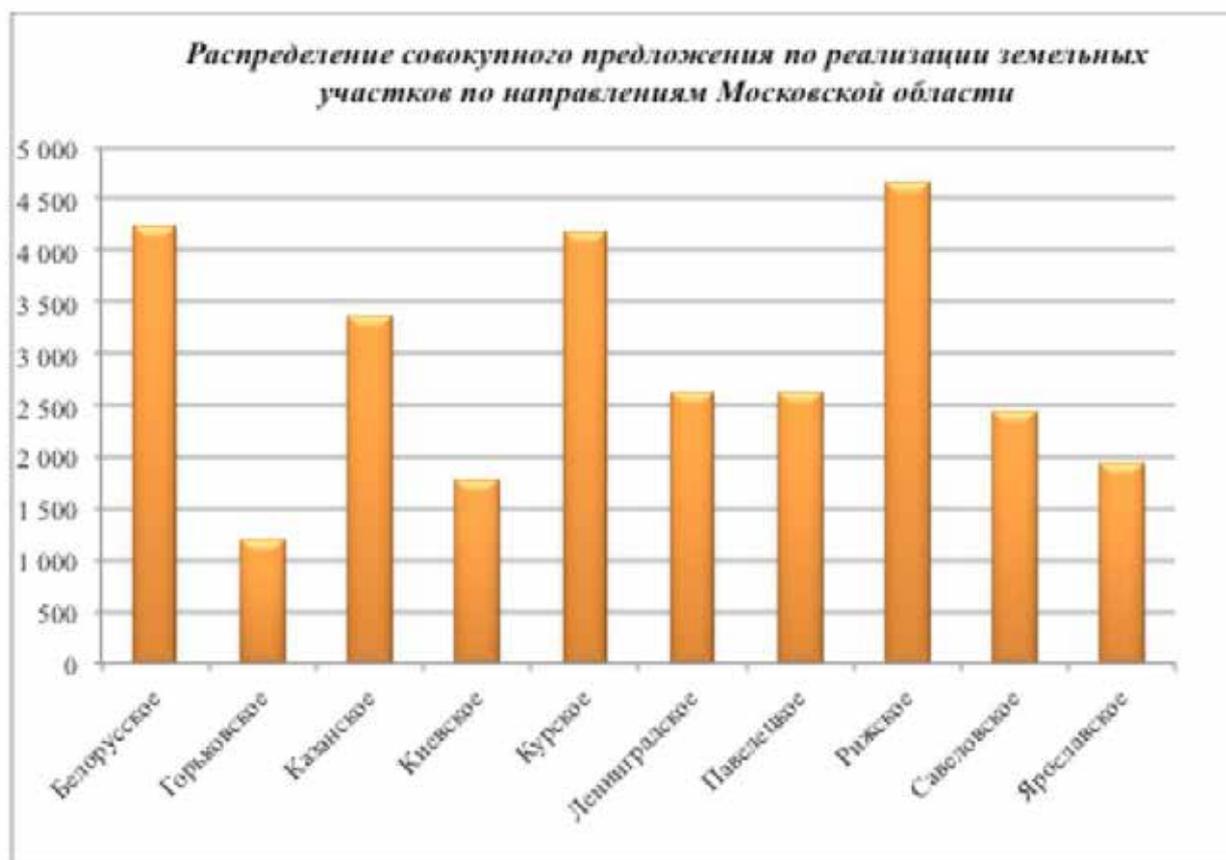


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

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

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

| № п/п | Направление | Средняя стоимость руб./сот. С/Х | | | Средняя стоимость руб./сот. ИЖС | | | Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения | | |
|-------|---------------|---------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------|--|---------------------------|------------------|
| | | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД |
| 1 | Белорусское | 881 284 | 316 464 | 68 126 | 1 395 943 | 681 544 | 144 050 | 1 493 083 | 645 302 | 110 634 |
| 2 | Горьковское | 523 795 | 114 525 | 75 837 | 564 145 | 183 324 | 81 942 | 868 761 | 249 203 | 109 851 |
| 3 | Казанское | 409 694 | 139 094 | 48 155 | 405 447 | 119 845 | 55 916 | 505 896 | 143 638 | 108 098 |
| 4 | Киевское | 614 083 | 227 257 | 67 277 | 701 132 | 324 913 | 114 982 | 958 265 | 315 025 | 185 392 |
| 5 | Курское | 468 196 | 477 560 | 64 242 | 554 820 | 168 535 | 22 474 | 735 077 | 230 952 | 83 403 |
| 6 | Ленинградское | 478 385 | 137 717 | 56 723 | 620 311 | 149 017 | 75 193 | 462 385 | 219 942 | 104 960 |
| 7 | Павелецкое | 383 447 | 147 208 | 64 374 | 355 801 | 115 875 | 47 910 | 413 756 | 165 614 | 67 584 |
| 8 | Рижское | 772 892 | 425 888 | 99 662 | 1 162 335 | 441 649 | 82 986 | 910 316 | 328 139 | 67 127 |
| 9 | Савельевское | 445 261 | 148 427 | 44 362 | 686 260 | 209 772 | 68 741 | 589 896 | 165 149 | 99 203 |
| 10 | Ярославское | 484 812 | 189 384 | 60 873 | 507 429 | 197 830 | 79 934 | 642 289 | 190 038 | 56 846 |

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение участка;
2. Площадь участка;
3. Наличие/отсутствие коммуникаций;
4. Рельеф участка;
5. Качество подъездных путей;
6. Форма участка;
7. Вид права (собственность/аренда);
8. Категория земель;
9. Вид разрешенного использования;
10. Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

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

| № п/п | Направление | Диапазон | Диапазон руб./сот. С/Х | | | Диапазон руб./сот. ИЖС | | | Диапазон руб./сот. Пром. назначения | | |
|-------|---------------|----------|------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------|
| | | | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД |
| 1 | Белорусское | min | 118 750 | 21 053 | 1 500 | 258 333 | 70 000 | 14 286 | 13 500 | 7 647 | 22 267 |
| | | max | 4 095 000 | 900 000 | 310 000 | 7 199 277 | 3 900 000 | 2 631 579 | 4 095 000 | 2 500 000 | 290 000 |
| 2 | Горьковское | min | 100 000 | 3 870 | 3 000 | 100 000 | 47 417 | 22 222 | 23 579 | 52 632 | 51 653 |
| | | max | 2 100 000 | 400 000 | 300 000 | 1 000 000 | 811 111 | 270 000 | 2 906 977 | 825 688 | 225 000 |
| 3 | Казанское | min | 62 500 | 2 200 | 1 757 | 79 167 | 18 000 | 5 594 | 131 579 | 10 891 | 20 455 |
| | | max | 882 353 | 550 000 | 150 302 | 1 431 718 | 538 922 | 192 231 | 2 180 000 | 500 000 | 330 000 |
| 4 | Киевское | min | 233 333 | 2 606 | 3 333 | 127 273 | 100 000 | 15 773 | 350 000 | 65 306 | 160 000 |
| | | max | 1 666 667 | 836 364 | 233 333 | 2 404 762 | 1 065 000 | 783 333 | 1 794 872 | 780 000 | 288 889 |
| 5 | Курское | min | 133 333 | 18 438 | 6 272 | 105 333 | 7 917 | 7 000 | 13 965 | 18 784 | 2 400 |
| | | max | 1 227 273 | 750 000 | 180 000 | 2 609 100 | 750 000 | 77 193 | 1 851 852 | 708 333 | 184 906 |
| 6 | Ленинградское | min | 111 940 | 12 414 | 1 875 | 10 000 | 25 993 | 13 000 | 25 463 | 11 000 | 4 987 |
| | | max | 1 598 875 | 642 714 | 307 167 | 4 000 000 | 583 333 | 313 043 | 1 300 000 | 1 080 000 | 357 143 |
| 7 | Павелецкое | min | 74 333 | 4 000 | 4 471 | 118 750 | 9 500 | 8 750 | 110 000 | 21 127 | 8 140 |
| | | max | 875 000 | 530 000 | 430 000 | 800 000 | 750 000 | 150 000 | 1 367 521 | 1 193 333 | 100 000 |
| 8 | Рижское | min | 162 500 | 21 053 | 2 692 | 277 778 | 5 098 | 7 000 | 165 217 | 30 303 | 17 678 |
| | | max | 3 217 500 | 2 250 000 | 530 000 | 17 896 920 | 3 877 666 | 594 184 | 2 457 000 | 1 307 420 | 142 857 |
| 9 | Савеловское | min | 121 429 | 1 538 | 1 100 | 164 286 | 28 333 | 20 000 | 380 000 | 61 798 | 25 926 |
| | | max | 973 631 | 1 628 571 | 190 000 | 3 333 333 | 1 404 000 | 222 222 | 1 449 275 | 694 981 | 200 000 |
| 10 | Ярославское | min | 37 500 | 6 667 | 1 935 | 40 000 | 13 000 | 2 450 | 92 357 | 62 500 | 30 000 |
| | | max | 3 030 303 | 1 500 000 | 1 000 000 | 2 454 545 | 835 714 | 416 667 | 2 063 600 | 906 250 | 90 000 |

Таблица 2. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;
- **максимальная стоимость** 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;
- **максимальная** стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

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

3.2. Факторы, которые влияют на стоимость 1 сотки земельных участков без подряда

1. Место нахождения земельных участков

Цены на участки без подряда, прежде всего, зависят от удаленности от МКАД. По словам директора по стратегическому развитию ООО «Абсолют менеджмент», дешевым может быть участок только на значительном удалении от Москвы - более 70 км. 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», - рассказывает Дмитрий Гордов, исполнительный директор девелоперской группы «Интегра».

Также стоимость земли зависит от транспортной доступности и видовых характеристик: «Для покупателей важны незагруженность трассы, наличие в шаговой доступности водоема или лесных массивов, железнодорожной станции и автобусной остановки, но в то же время удаленность от оживленных магистралей», - утверждает Юлия Севериненко, генеральный директор компании «ЗемАктив». «В пример можно привести земли вблизи строящейся скоростной магистрали Москва - Петербург. Это очень существенный фактор ожидаемого роста стоимости участков на Ленинградском направлении», - говорит Наталья Белова, руководитель офиса «Варшавский» департамента загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость».

2. Инженерные коммуникации

Важный аспект - набор коммуникаций. Чем набор коммуникаций полнее, тем участок дороже, и большую часть цены составляют водопровод, канализация и газ. Кроме того, цена тем выше, чем больше мощность электрической сети, выделенная на одно домовладение, - рассказывает Анна Шишкина (Абсолют менеджмент). – А еще существенный фактор - внутрипоселковые дороги. Асфальтовое покрытие дорог добавляет в затраты дewelопера 300-600 долларов США в расчете на сотку.

3. Цены и инфраструктура

Еще один фактор, влияющий на стоимость участков без подряда, на который указывает Алексей Гусев, коммерческий директор компании «Загородный Проект», - инфраструктура проекта. Чем больше в поселке планируется социальных и развлекательных объектов, тем выше цены. А Анна Шишкина (Абсолют менеджмент) к факторам, влияющим на стоимость земли, добавляет размер поселков. Есть постоянные затраты, распределяющиеся на домовладения, и чем их меньше, тем выше стоимость отдельного участка.

По мнению **Алексея Кудрявцева, директора по маркетингу УК «Волжские дачи»**, если девелоперы заботятся о будущем комфорте покупателей в поселках, особенно если это не «стоцентный эконом на 500 участков в «лапшовой» нарезке», на территории предусмотрят зоны для торговой, рекреационной, спортивной инфраструктуры. А если поселок претендует на статусность, в нем не обойтись и без объектов общественного питания, медицинских, оздоровительных или wellness-учреждений, мини-гостиницы. Фантазия девелоперов часто выражается в появлении специфичных объектов: пекарни, пивоварни, зоопарка, страусиной фермы, «дома рыбака» и т.д. Такие объекты становятся основной «завлекалочкой» поселка, его отличительной особенностью. «На практике под общественную зону в обычных поселках отводят не более 20% территории, 10% из которых дороги, развязки и парковки», - уточняет эксперт.

Площадь общественной зоны во многом определяется статусом поселка – чем она больше, тем выше статус. Но как отметил **Владимир Яхонтов, Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость»**, экономия, застройщики иногда сокращают общественные площади до 15% от общей площади участка, но это неправильно – ведь помимо собственных земельных участков и дорог в поселке обязательно должно быть хотя бы место для прогулок. В статусных и дорогих поселках на общественных территориях находятся даже парки с фонтанами, озерами, не говоря уже о фитнес-центрах и салонах красоты. А в поселках таунхаусов общественные территории могут достигать до 50% от общей площади поселка – за счет того, что собственные участки земли маленькие.

По оценке **Александра Дубовенко, директора по развитию компании ГУД ВУД**, в поселках экономкласса «общественные зоны, включая дороги», занимают 15-20%, в бизнес-классе - 25-30%, а в элитном – уже не ограничено и может достигать до 50-60%.

Илья Сапунов, генеральный директор компании «Красивая Земля», считает, что если поселок занимает примерно 100 гектар, то под общественную зону выделяется соток 40-50. На этом участке могут быть построены спортивные и детские площадки, магазины, офисы продаж, беседки, парки. И такое соотношение сохраняется почти во всех поселках компании. Дополнительно в поселке «Сосновый Бор-2» предусмотрены корты для большого тенниса. В поселке «Сосновый Аромат» запланировано создание небольшого искусственного пруда в общественной зоне.

Соотношение застраиваемых площадей и отводимых под общественные зоны в коттеджных поселках Подмосковья

| Наименование | Эконом | Бизнес | Элит |
|--|---|--|---|
| Частные территории, % от общей площади поселка (га) | 70-95 % (среднее 85%) | 60-90 (среднее 70%) | 30-70% (среднее 65%) |
| Общественные территории, % от общей площади поселка (га) | 5-30% (среднее 15%) | 10-50% (среднее 25%) | 15-70% (среднее 30%) |
| Общая площадь инфраструктурных объектов, кв. м | 50-1 800 (среднее 1 100) | 200-15 000 (среднее 3 200) | 250-27 000 (среднее 4 800) |
| Пример | «Чеховские дачи» Симферопольское шоссе, 45 км Общая площадь 17 га Количество домовладения 143 Площадь участков от 8 до 12 сот. Площадь част. землевладений 14 га (80%) Площадь общ. территорий – 3 га (20%) | «Русская деревня» Новорижское шоссе, 22 км Общая площадь 55 га Количество домовладения 236 Площадь участков от 15 до 25 сот. Площадь част. землевладений 40 га (73%) Площадь общ. территорий – 15 га (27%) | «Millennium Park» Новорижскому шоссе, 19 км Общая площадь 285 га Площадь участков от 19 до 200 сот Площадь част. землевладений 190 га (67%) Площадь общ. территорий – 95 га (33%) |
| Типичная инфраструктура | КПП, административное здание и магазин, детская и спортивная площадка. | КПП, административное здание и супермаркет, детская и спортивная площадка, коммунальные сервисы - прачечную, химчистку, службу эксплуатации. Рекреационные и прогулочные зоны. | КПП, административное здание и торговый комплекс с банкоматом и аптечным пунктом, детские площадки и комната ребенка, спортивный комплекс и площадки, кафе и ресторан. Многочисленные рекреационные и прогулочные зоны. Точки притяжения – гольф- или яхт-клуб, конный центр, озеро на территории и т.д. |

* Данные в таблице приведены на основе анализа коттеджных поселков, находящихся в текущий момент в продаже на первичном рынке Московской области, в количестве 485 шт., проведенного компанией Vesco Consulting.

4. Микро-факторы

Все вышеуказанные критерии – это так сказать «макро-факторы», а есть еще «микро-факторы», от которых зависит стоимость каждого конкретного участка в поселке. На цену влияют площадь, конфигурация, ландшафтные, видовые и геодезические характеристики, местоположение. «Дешевле стоят участки при въезде (это, как правило, первая очередь застройки). Земля в средней зоне на 10-15% дороже, а например, участки, располагающиеся на берегу водоема или рядом с лесом, стоят, как правило, на 30-50% больше аналогичных участков в центре поселка», - рассказывает Игорь Будинов (КП «Долина Имений»).

5. Стадия готовности поселка

Цена зависит от готовности всего поселка. «Готовность» означает, что коммуникации к поселку подведены (разводить по участкам их можно позднее), есть удобные подъездных пути к наделу и какая-то инфраструктура имеется. «Таким образом, самая низкая цена за сотку - на начальной стадии освоения земельного массива», – говорит Антон Корниенко, коммерческий директор ООО «Земли Московии». «В зависимости от степени готовности проекта цена может возрасти до 30%», - Евгений Шевченко, директор по продажам MULTIGROUP Development.

«Если же рассматривать более детально, то обычно возведение забора, офиса продаж и завершённое межевание прибавляют к стартовой стоимости примерно 5%, дороги и внутриплощадочные коммуникационные сети – ещё 5%, внешние сети - 10%, и наконец, начало застройки – примерно 5% к стоимости», - рассказывает Алексей Гусев (Загородный Проект).

Рынок земельных участков без подряда¹

Земельные участки без подряда, пережившие пик спроса в кризис 2008 года, постепенно утрачивают интерес со стороны покупателей, утверждают эксперты, опрошенные «РИА Недвижимость»: перспектива стать лендлордом в Московском регионе без твердых гарантий по подведению необходимых коммуникаций привлекает все меньше и меньше людей. Тех же, кого пока не слишком пугают слова «голая земля», аналитики предупреждают, что низкая цена на старте продаж загородного поселка зачастую лишь премия за риск, так что непрофессиональным игрокам на земельном рынке делать нечего.

Звездный час «голового поля». Ещё в конце 80-х – начале 90-х годов XX века наши изголодавшиеся по частной собственности сограждане были рады любому, даже «голому» и не слишком плодородному клочку земли. Да и теперь с наступлением летнего сезона большинство горожан инстинктивно стремятся за город, «к земле». Кому-то не терпится разбить огород, кто-то планирует заняться активным строительством собственной загородной резиденции, а кто-то просто хочет иметь свой маленький оазис вдали от городской суеты, где можно отдохнуть на свежем воздухе. Но настолько ли велик сейчас «дачный голод», чтобы люди вкладывали собственные деньги не в благоустроенную территорию, а в простое размеченное поле – то, что на рынке называют участками без подряда?

По словам генерального директора компании «Метриум Групп» Марии Литинецкой, основной бум на подобные объекты пришелся на «кризисные» 2009-2011годы. «В этот момент девелоперы срочно переделывали проекты и начинали распродавать только землю с коммуникациями. Вместе с тем, ряд землевладельцев пошли еще дальше - начали продавать размежеванные участки без коммуникаций, с обещанием их подвести. Зачастую эти обещания так и остались не выполненными до сих пор», - вспоминает она. По оценкам собеседницы агентства, по сравнению с кризисом, спрос на земельные участки без подряда снизился на 10-15%. А вот управляющий партнер «Миэль-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов уверен, что интерес к таким объектам на дальних расстояниях, от 50 километров от МКАД, упал даже больше – на 30%. Он также согласен с тем, что звездный час участков без подряда прошел три-четыре года назад. Тогда, замечает Яхонтов, в острой фазе кризиса многим компаниям-девелоперам не оставалось иного пути, кроме как распродавать землю в этом формате. «И покупатели тоже с радостью воспользовались этим предложением, ведь не секрет, что при самостоятельном строительстве можно сэкономить до 25-30% от стоимости дома. Но уже в 2010оду я отмечал, что доля участков без подряда будет неуклонно снижаться от года к году. Так оно и вышло. Сейчас большая часть тех, кто хотел купить землю, уже приобрели ее», - рассуждает эксперт.

По данным заместителя генерального директора компании «Красивая Земля» Константина Батищева, сегодня каждый шестой житель Москвы является обладателем земли за городом. А в среднем по Москве и области, добавляет генеральный директор «СКМ Групп» Роман Семенов, доля владельцев земельных участков равна 25-35%.

Спектр предложений. Оценить объем предложения участков в «голом поле» в Московском регионе довольно сложно, даже если использовать данные экспертов рынка. Например, по оценке заместителя генерального директора компании «НДВ-Недвижимость» Ирины Наумовой, они могут занимать до 15% в проектах премиум- и бизнес-класса и до 40-60% в проектах эконом-класса. Согласно исследованию «Миэля», сейчас участки без подряда составляют около 43% всех предложений первичного рынка в Московской области, а вот на территории новой Москвы их доля значительно меньше – всего около 24%. В то же время в компании «Красивая Земля» утверждают, что совокупная доля подобных предложений на рынке земли доходит до 80%. Девелоперы обратили свое внимание на загородную

¹ <http://www.zemer.ru/info/articles/17820/>

недвижимость в сегменте ниже премиального класса сравнительно недавно, и сейчас рынок земельных участков пока находится на стадии формирования, объясняет Батищев. Всего, по подсчетам начальника управления реализации проектов «Велес Девелопмент» Юлии Веденеевой, в одной только Московской области насчитывается более 550 поселков с участками без подряда.

В расчете на дачу. Главной причиной, по которой люди делают выбор в пользу участков без подряда, утверждают эксперты, опрошенные «РИА Недвижимость», является невысокая стоимость земли - от 15 до 30 тысяч рублей за сотку. Как правило, рассказывает Батищев, земля в «голом поле» приобретает под сезонное жилье – дачи.

Как выбрать участок под строительство дачи. Однако, замечает Наумова, собственники все равно стараются построить теплый дом с перспективой круглогодичного проживания, так как жизненная модель «стану пенсионером – буду жить за городом» все еще популярна. Семенов из «СКМ Групп» в свою очередь добавляет, что много людей, желающих приобрести участок без подряда именно под строительство дома для постоянного проживания, можно найти в небольших российских городах, которые состоят преимущественно из частного сектора – в Иванове, Сызрани, Коврове (Владимирская область). А вот спрос на подобную землю для обустройства частных фермерских хозяйств весьма скромный, констатирует коммерческий директор компании Tierra-Group Алена Немиц. «Ведение такого хозяйства – это образ жизни. А поскольку в основном загородными земельными участками интересуются жители мегаполиса, не готовые к изоляции от городской среды, то пока немногие готовы начать жить полноценной жизнью фермера,» – объясняет она.

Критерии выбора. Все эксперты уверенно заявляют, что сегодня на рынке земельных участков без подряда предложение значительно превышает спрос. «Другое дело, что на рынке до сих пор ощутимо не хватает качественных предложений, а именно: участков в хорошем месте, с хорошей транспортной доступностью, экологией и, разумеется, с подключенными коммуникациями», - указывает генеральный директор компании «Девико. Девелопмент и Консалтинг» Асет Гайрабекова. Немиц уточняет, что наибольшей популярностью пользуются дачные участки от 6 до 10 соток. Кроме того, стандартными требованиями, по ее словам, является наличие водоемов и леса поблизости. Основной массе покупателей хочется, чтобы рядом не было никаких производств, заводов, и чтобы город находился не далее 10 километров от поселка, но не ближе 5 километров, а вот ближайший магазин – не далее 500 метров от поселка, продолжает собеседница агентства.

Если город расположен слишком близко, в радиусе 2 километров от участка, объясняет эксперт, это не очень хорошо сказывается на продажах, ведь землю приобретают с целью отдохнуть от городского шума и суеты. В результате такие участки продаются дешевле аналогичных на 10-15%. Но и из-за слишком большого удаления от крупных населенных пунктов (больше чем на 15 километров) собственникам поселков с участками без подряда приходится давать дисконт до 15%. Люди не очень хотят приобретать землю без доступа к значимым объектам инфраструктуры – больницам, поликлиникам, банкам и магазинам.

Для многих имеет значение ровность участка и качество почвы на нем. «В основном покупатели предпочитают чернозем, но, например, в Московской области его не так много, поэтому важно, чтобы местность была не болотистая», - подчеркивает Немиц.

Также один из важнейших критериев выбора земли – это транспортная доступность и наличие хорошего подъезда к участку, отмечает она. «Конечно, наличие коммуникаций играет немаловажную роль. Если раньше и 5 киловатт электричества хватало на участок, то сейчас покупателям требуется 10-15 киловатт, желателен газ по границе, вода неглубоко для возможности вырыть колодец или свою скважину на участке», - добавляет коммерческий директор Tierra-Group.

Она уточняет, что на стоимость участка в большей степени влияет степень готовности проекта, хотя и возможность или невозможность в ближайшем будущем провести на участок газ или электричество также отражается на ней. Так, по словам собеседницы агентства, участок без перспективы газификации будет стоить на 15-20% дешевле рынка. Участки же без электричества потеряют в цене 30-40%, а с недостаточной мощностью - 15%.

Не поднятая целина. Случается, что земельные участки без подряда покупаются людьми, как говорится, «про запас», а потом по несколько лет простаивают без эксплуатации. Хотя эксперты уверяют, что если покупается земля для ИЖС, то, как правило, долго она не пустует. Тем более что некоторые девелоперы, управляющие компании коттеджных поселков пытаются ввести регламент на срок строительства: например, дом должен быть возведен в течение трех лет с даты покупки земельного участка, указывает Литинецкая. Основной карательной мерой при этом является угроза, что в подключении к поселковым коммуникациям будет отказано, если этот срок будет нарушен, отмечает она. Впрочем, Веденева уточняет, что покупка земли «про запас» уходит в прошлое – гораздо чаще, по ее словам, это происходило до 2008 года. «Сейчас земля большинством покупателей приобретается для постройки дома с последующим проживанием в нем. Большинство тех, кто покупает участки без подряда, в течение первых двух лет, как правило, строят на них дома», - говорит собеседница агентства.

Правда, судя по словам экспертов, возведение дома в чистом поле – это занятие довольно затратное. Как отмечает Немиц из Tierra-Group, в среднем при покупке участка без подряда за 500 тысяч рублей необходимо потратить еще около 100-150% от этой суммы на подведение коммуникаций – при условии, конечно, что они не включены в стоимость земли и не предлагаются в комплексе услуг от девелопера. Кстати, как уточняет Литинецкая, цены на участки с коммуникациями и без коммуникаций различаются на 30%. А вот прикинуть, сколько нужно заложить в бюджете семьи средств на строительство дома при покупке земли без подряда, достаточно трудно, предупреждает директор по развитию инвестиционно-строительного холдинга «Гуд Вуд» Александр Дубовенко. Эксперт рекомендует исходить из того, что дом должен стоить в 2-3 раза дороже участка – тогда это будет адекватная недвижимость, которую при желании можно будет выгодно продать.

Бывает, рассказывает Немиц, что клиенты приобретают «по случаю» несколько участков – один чтобы использовать для себя, а остальные на перепродажу. «Но в любом случае это временный фактор, и очень мало участков остается бесхозными - не более 10-15% на поселок или любой другой населенный пункт», - уверяет она.

Как правило, поясняет эксперт, многие люди, покупающие участок с целью перепродажи, ждут, когда поселок будет уже окончательно сформирован и большая часть участков будет застроена. Впрочем, предупреждает собеседница агентства, выжидать десятилетия нерентабельно: ежегодно за землю начисляется налог, и нет смысла платить его, если не используешь участок. Поэтому большинство владельцев небольших участков (от 6 до 50 соток) предпочитает реализовать их как можно быстрее. Другое дело, когда речь идет о крупных объемах земли – от гектара и больше. По словам Немиц, таких полей множество, и они действительно стоят десятилетиями, причем многие отечественные «лендлорды» не знают, что с ней делать. «Минимальное количество таких собственников имеют возможность, желание, знания или время заниматься освоением таких участков, и поэтому она просто «стоит» годами. И, главное, чем дальше от города, тем больше таких земель», - признается эксперт. При каких обстоятельствах можно потерять земельную долю и как ее сохранить?

Земля как инвестиция. В итоге, хотя эксперты и не отрицают того, что инвестиции в землю является выгодным видом вложения средств, практически каждый из них сразу оговаривается, что у инвестиций в земельные активы есть свои подводные камни. Так, Веденева из «Велес Девелопмент» утверждает, что покупать землю выгодно на начальных стадиях реализации проектов, но должна быть уверенность, что проект окажется успешным и что девелопер выполнит заявленные обязательства относительно коммуникаций, дорог, объектов. В противном случае продать землю будет трудно.

Покупка земельного участка в строящемся коттеджном поселке может дать 10-20% прибыли при продаже его на этапе заселения поселка, добавляет со своей стороны Наумова. «Однако уровень прибыли от таких инвестиций не может сравниться с прибылью на рынке строящегося многоэтажного жилья», - уверяет эксперт. Что касается сдачи в аренду «голого», не освоенного участка, то, по мнению Наумовой, это и вовсе «из области фантастики». «Единственное, что, пожалуй, может иметь смысл – это возвести на участке строение, готовое к проживанию, и сдавать вместе с ним, как многие и делают. Это действительно является

актуальным на сегодняшний день», - добавляет Немиц из Tierra-Group. Впрочем, аренда «голых» земельных участков все же существует. В частности, Литинецкая из «Метриум Групп» замечает, что в аренду сдаются преимущественно участки небольшой площади в уже обжитых коттеджных поселках. «Чаще всего это происходит, когда сосед, который уже построил свой дом, арендует смежный участок, где пока не ведется стройка. Как правило, на неухоженной земле растет бурьян, который «убивает» газонную траву уже обустроенного участка. И владелец дома заинтересован в том, чтобы ухаживать за таким «пустырем». К тому же он может устроить там себе дополнительную площадку для отдыха, например, для занятий спортом. Такие сделки проходят в рамках доверенности двух соседей без привлечения риелторов, поэтому оценить экономическую составляющую трудно», - рассказывает эксперт.

Дачный ландшафт для новичков. Инвестировать в землю в наше время – достаточно рискованное дело, предупреждает в свою очередь Дубовенко. «Земля действительно в поселке может подорожать, но не потому, что она подорожала в этом месте, а потому, что девелопер исполнит свои обязательства по подведению коммуникаций. Иногда он подводит их бесплатно в рамках своих обязательств, иногда устраивает дополнительные поборы с покупателей, а иногда вообще ничего не подводит и ударяется в бега. Поэтому более низкая цена «на старте» – это лишь премия за риск, и реального роста стоимости никакого нет», - резюмирует собеседник агентства, настаивая на том, что непрофессиональному игроку на земельном рынке в России делать пока нечего.

Обзор составлен по данным сайтов <http://www.zemer.ru/info/articles/11886/>; <http://www.irm.ru/news/51095.html>;
<http://www.zemer.ru/info/articles/13772/>; <http://www.zemer.ru/info/articles/13430/>; <http://www.zemer.ru/info/price/primary/>;
<http://www.zemer.ru/info/analytics/11615/>; <http://www.zemer.ru/info/analytics/9166/>; <http://www.zemer.ru/info/analytics/7565/>;
<http://www.zemer.ru/info/articles/15386/>; <http://www.zemer.ru/info-price>

3.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении справедливой стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наилучшим и наиболее эффективным способом использования имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

Результаты анализа факторов, принимающихся во внимание при определении наиболее эффективного использования земельных участков.

| Фактор | Результат анализа |
|---|---|
| Целевое назначение (категория) земель | Земли сельскохозяйственного назначения. |
| Разрешенное использование земель | Для дачного строительства. |
| Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемых участков | Земли под жилищное строительство. |
| Использование земельных участков | На дату проведения оценки земельные участки используются под зоны общего пользования. |
| Перспективы развития района, в котором расположены земельные участки | Район расположения объекта оценки хорошо освоен, имеют развитую инфраструктуру. Земли в районе расположения оцениваемых земельных участков отведены для жилищного строительства. Оценщиком не выявлено информации о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в районе размещения объекта оценки. |
| Ожидаемое использование земельных участков | С учетом преобладающего использования земель в ближайшей окрестности целесообразно использование земель под зоны общего пользования. |

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Методика расчета

Оценка справедливой стоимости имущества базируется на использовании трех основных подходов: доходного, затратного и сравнительного анализа продаж. Каждый из подходов предполагает применение своих специфических методов и приемов, а также требует соблюдения особых условий, наличия достаточных факторов. Информация, используемая в том или ином подходе, отражает либо настоящее положение фирмы, либо ее прошлые достижения, либо ожидаемые в будущем доходы. Поэтому взвешенный результат, полученный на основе всех трех подходов, является наиболее обоснованным и объективным.

Сравнительный (рыночный) подход особенно эффективен в случае существования активного рынка продаж сопоставимых объектов имущества. Точность оценки зависит от качества собранных данных, так как для применения данного подхода необходимо собрать достоверную информацию о недавних продажах сопоставимых объектов. Эти данные включают: физические характеристики, техническое состояние, время продажи, условия продажи и финансирования. Действенность такого подхода снижается, если сделок было мало и моменты их совершения и оценки разделяет продолжительный период. Метод основан на применении принципа замещения. Для сравнения выбираются аналогичные с оцениваемым объекты. Если между ними существуют различия, проводится соответствующая корректировка данных. Возможны различные формы реализации рыночного подхода: метод общего уровня цен, общей группировки, парной группировки и др.

Затратный подход рассматривает стоимость имущества с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость имущества вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета не всегда соответствует справедливой стоимости. Затратный подход может быть реализован в виде нескольких методов, базирующихся на определении затрат на воспроизводство/замещение объекта и учета физического износа и различного рода устареваний, имеющихся у объекта оценки.

Доходный подход основывается на доходе как основном факторе, определяющем величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его справедливой стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. Доходный подход – это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования имущества и возможной дальнейшей его продажи. При этом подходе исследуют возможные потоки дохода от эксплуатации объекта, выбирают приемлемую норму капитализации или доходности и

вычисляются размер инвестиций, оправданный для получения такого потока дохода. Таким образом, определяется одна из возможных величин справедливой стоимости объекта.

4.2. Расчет стоимости прав на земельный участок

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению справедливой стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р, при оценке справедливой стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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 справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на 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 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.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки. 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 оцениваемые земельные участки, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки; расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка; расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, 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) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений. При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений. Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям. Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная

несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений. Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов. Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

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 оцениваемые земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в 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 оцениваемые земельные участки, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки; расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости.

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 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 оцениваемые земельные участки. 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).

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 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 справедливой стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени; расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель. Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду. Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату. Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости. Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий. При расчете

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

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 оцениваемые земельные участки; 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 справедливой стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Выбор методов оценки, применимых к объекту оценки

Таким образом, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению справедливой стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, и распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 0204-р при оценке справедливой стоимости земельного участка в рамках

сравнительного подхода используются:

метод сравнения продаж,

метод выделения,

метод распределения,

на **доходном подходе** основаны:

метод капитализации земельной ренты,

метод остатка,

метод предполагаемого использования

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23).

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение **отказаться от**

применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

Согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод предполагаемого использования** 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.

В результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить:

- ✓ **сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельных участков в соответствии с вариантом их наиболее эффективного использования;**
- ✓ **величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельных участков;**
- ✓ **величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельных участков, учитывая специфику оцениваемых земельных участков.**

Учитывая вышесказанное, Оценщик не использовал метод предполагаемого использования для определения справедливой стоимости оцениваемых земельных участков.

Согласно пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод капитализации земельной ренты** 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 справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

В результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемых земельных участков (доход от сдачи в аренду земельных участков на условиях, сложившихся на рынке земли).

Учитывая вышесказанное, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты при определении справедливой стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета.

Согласно пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод остатка** 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 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 справедливой стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени; расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Учитывая необходимость большего объема информации и длительного периода прогноза, что в текущих условиях является наиболее рискованным и может привести к большой погрешности в расчетах, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения справедливой стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета.

К наиболее адекватному методу для оценки земельных участков следует отнести метод сравнения продаж, т.к. на рынке имеется достаточное количество предложений, аналогичных объекту оценки.

Таким образом, для оценки справедливой стоимости прав собственности на земельные участки был выбран метод сравнения продаж.

4.3. Определение справедливой стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т. е. на принципе замещения. Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают справедливую стоимость оцениваемого участка земли.

Как показывает практика, в случае свершения сделки-купли продажи, предложение убирается из общедоступных источников. Данный факт затрудняет возможность получения информации о свершенных сделках.

Учитывается данный факт, допускается применение цен предложений при определении справедливой стоимости права на земельный участок, с последующее корректировкой на уторгование.

Метод сравнения продаж включает следующие этапы:

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.

Для сравнения используются несколько проданных земельных участков. Обычно достаточно от трех до пяти аналогов, но большее число повышает достоверность оценки.

Этап 2. Проверка информации о сделках с земельными участками.

Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получение подтверждения того, что совершенные сделки произошли в типичных рыночных условиях. Данные, собранные о продажах сравнимых земельных участков, должны быть подтверждены одним из участников сделки (покупателем или продавцом) или посредником.

Этап 3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

При сравнении земельных участков обычно рассматривают шесть элементов:

- ✓ Права собственности. Поправка вносится при отягощении прав покупателя залогом или арендой.
- ✓ Условия финансирования. Условиями сделки могут быть выплаты продавцом процента от кредита.
- ✓ Условия продажи. Корректировка на этот элемент отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, а также обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка.
- ✓ Дата продажи. При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется, осуществлялась ли сопоставимая продажа при таких же или изменившихся рыночных условиях. При этом могут вноситься две поправки, одна, - учитывающая динамику цен продаж на данный вариант землепользования, и другая – на местоположение земельного участка. Поправки обычно вносятся поквартально, за исключением периодов резких скачков цен.
- ✓ Местоположение. При сопоставлении местоположения участка анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и политическим факторам. Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки не вносятся. Если сопоставимый участок находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами.

- ✓ Физические характеристики. В процессе сравнения выявляются и рассматриваются только крупные физические различия.

Этап 4. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины справедливой стоимости оцениваемого земельного участка.

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов, полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости земельного участка. Для получения итоговой величины используется величина средней арифметической.

В качестве аналогичных объектов для оцениваемых земельных участков выбирались земельные участки, имеющие аналогичную категорию и разрешенное использование.

Расчет справедливой стоимости земельного участка был произведен в три этапа:

- 1) Выбор объектов-аналогов;
- 2) Применение корректировок:
 - корректировка на дату предложения;
 - Корректировка на состав передаваемых прав;
 - Корректировка на целевое назначение;
 - Корректировка на место нахождения;
 - Корректировка на площадь;
 - Корректировка на наличие коммуникаций;
 - Корректировка на наличие подъездных путей.

За единицу сравнения принята цена за 1 сотку. Стоимость оцениваемых участков была рассчитана путём умножения полученной стоимости 1 сотки на площадь всего участка.

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.

Таблица 4.3-1. Описание объектов – аналогов для оцениваемых земельных участков

| Характеристики | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | http://www.svoya-zemlya.ru/catalog/dachi/voskresenskiy_lug_2/ | http://www.svoya-zemlya.ru/catalog/dachi/solnechnaya_dolina_1/ | http://www.svoya-zemlya.ru/catalog/dachi/voskresenskiy_lug_1/ | http://www.svoya-zemlya.ru/catalog/dachi/vostochnii/ |
| Контакт | 7 (495) 106-02-42 | 7 (495) 106-02-42 | 7 (495) 106-02-42 | 7 (495) 106-02-42 |
| Место нахождения | Московская обл., Воскресенский район, вблизи д. Грецкая | Московская обл., Воскресенский район, вблизи д. Грецкая | Московская обл., Воскресенский район, вблизи д. Грецкая | Московская обл., Воскресенский район, вблизи д. Городище |
| Удаленность от МКАД, км | 75 | 75 | 75 | 77 |
| Шоссе | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское |
| Категория земли | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Разрешенное использование | дачное строительство | дачное строительство | дачное строительство | дачное строительство |
| Передаваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Площадь участка, сотка | от 7 | от 6 | от 6 | от 6 |
| Инженерные коммуникации | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют |
| Подъездные пути | ПГС | ПГС | ПГС | ПГС |
| Близость лесного массива | есть | есть | есть | есть |
| Наличие поблизости водоема | есть | есть | есть | есть |
| Стоимость предложения за 1 сотку, руб. | 8 500 | 9 000 | 9 000 | 10 500 |

Таблица 4.3-2. Расчет справедливой стоимости 1 кв.м. оцениваемых земельных участков

| Характеристики | Оцениваемый объект | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 |
|--|--|---|---|---|---|
| Источник информации | | http://www.svoya-zemlya.ru/catalog/dachi/voskresenskiy_lug_2/ | http://www.svoya-zemlya.ru/catalog/dachi/solnechnaya_dolina_1/ | http://www.svoya-zemlya.ru/catalog/dachi/voskresenskiy_lug_1/ | http://www.svoya-zemlya.ru/catalog/dachi/vostochnii/ |
| Местоположение | Московская область, Раменский район, д. Михалево | Московская обл., Воскресенский район, вблизи д. Грецкая | Московская обл., Воскресенский район, вблизи д. Грецкая | Московская обл., Воскресенский район, вблизи д. Грецкая | Московская обл., Воскресенский район, вблизи д. Городище |
| Удаленность от МКАД, км | 60 | 75 | 75 | 75 | 77 |
| Шоссе | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское | Новорязанское |
| Категория земли | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Целевое назначение | Дачное строительство | дачное строительство | дачное строительство | дачное строительство | дачное строительство |
| Передаваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Площадь участков, соток | от 7 | от 7 | от 6 | от 6 | от 6 |
| Дата предложения | 04.04.2018 | Апрель 2018 | Апрель 2018 | Апрель 2018 | Апрель 2018 |
| Стоимость предложения за 1 сотку, руб. | | 8 500 | 9 000 | 9 000 | 10 500 |
| Корректировка на дату предложения, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка | | 8 500 | 9 000 | 9 000 | 10 500 |
| Корректировка на состав передаваемых прав, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка | | 8 500 | 9 000 | 9 000 | 10 500 |
| Корректировка на целевое назначение, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка | | 8 500 | 9 000 | 9 000 | 10 500 |
| Корректировка на местоположение, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка | | 8 500 | 9 000 | 9 000 | 10 500 |
| Корректировка на торг, % | | -13% | -13% | -13% | -13% |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка | | 7 395 | 7 830 | 7 830 | 9 135 |
| Корректировка на площадь, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка | | 7 395 | 7 830 | 7 830 | 9 135 |
| Инженерные коммуникации | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют |
| Корректировка на наличие коммуникаций, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка | | 7 395 | 7 830 | 7 830 | 9 135 |

| Характеристики | Оцениваемый объект | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 |
|--|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Подъездные пути | ПГС | ПГС | ПГС | ПГС | ПГС |
| <i>Корректировка на наличие подъездных путей</i> | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка | | 7 395 | 7 830 | 7 830 | 9 135 |
| Близость лесного массива | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка на близость лесного массива, %</i> | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка | | 7 395 | 7 830 | 7 830 | 9 135 |
| Наличие поблизости водоема | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка на наличие поблизости водоема, %</i> | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка | | 7 395 | 7 830 | 7 830 | 9 135 |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка | 8 048 | | | | |
| Справедливая стоимость дачных участков, руб./кв.м. | 80,48 | | | | |
| Корректировка на зоны общего пользования, % | -81,25% | | | | |
| Справедливая стоимость зон общего пользования, руб./кв.м. | 15,09 | | | | |

Таблица 4.3-3. Расчет справедливой стоимости оцениваемых земельных участков

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, кв.м. | Протяженность дорожного полотна, П.М. | Материал дорожного покрытия | Назначение участка | Справедливая стоимость земельного участка без улучшений, руб./кв.м. | Справедливая стоимость дорожных покрытий, руб. | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|---|--|----------------------------------|----------------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|---|--|------------------------------|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:258 | 116,00 | | | ЗОП | 15,09 | 0,00 | 1 750,44 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:259 | 9,00 | | | ЗОП | 15,09 | 0,00 | 135,81 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:260 | 214,00 | | | ЗОП | 15,09 | 0,00 | 3 229,26 |
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:342 | 253,00 | | | ЗОП | 15,09 | 0,00 | 3 817,77 |
| 5 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:376 | 100,00 | | | ЗОП | 15,09 | 0,00 | 1 509,00 |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:449 | 625,00 | | | ЗОП | 15,09 | 0,00 | 9 431,25 |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли | Московская область, Воскресенский район, городское | 50:29:0030401:450 | 90,00 | | | ЗОП | 15,09 | 0,00 | 1 358,10 |

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, кв.м. | Протяженность дорожного полотна, п.м. | Материал дорожного покрытия | Назначение участка | Справедливая стоимость земельного участка без улучшений, руб./кв.м. | Справедливая стоимость дорожных покрытий, руб. | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|---|--|----------------------------------|----------------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|---|--|------------------------------|
| | сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | | | | | | | | |
| 8 | Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:451 | 1 068,00 | | | ЗОП | 15,09 | 0,00 | 16 116,12 |
| 9 | Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:454 | 35 214,00 | 3 786,45 | ПГС | Дорога | 15,09 | 9 241 225,00 | 9 772 604,26 |
| | ИТОГО: | | | | | | | | | 9 809 952,01 |

Комментарии к таблице 4.3-2:

1. *Корректировка на дату предложения.*

Согласно заданию на оценку, дата определения стоимости установлена на 04.04.2018. Стандарты оценки (ФСО-1, п. 19) определяют, что Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Учитывая тот факт, что все объекты-аналоги выставлены на продажу до даты оценки, Оценщикам удалось соблюсти требования ФСО-1, п. 19.

Введение корректировки не требуется.

2. *Корректировка на уторгование.*

Рынок земельных участков имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи.

Анализ рынка купли-продажи земельных участков в Московской области показал, что на дату проведения оценки существует тенденция продавцов на завышение цены предложения, что вызывает необходимость ее корректировки с учетом торга продавца и покупателя. Величина корректировки определена согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №20), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017 г., стр. 17.

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|--------------|---------------|---------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 6-9 (7,5) | 7-10 (8,5) | 5-8 (6,5) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 7-9 (8) | 11-14 (12,5) | 9-13 (11) |
| Екатеринбург | 5-7 (6) | 6-11 (8,5) | 7-9 (8) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 8-12 (10) | 8-9 (8,5) | 11-13 (12) | 10-14 (12) |
| Краснодар | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 7-9 (8) | 12-13 (12,5) | 10-12 (11) |
| Москва | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 6-10 (8) | 10-14 (12) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 7-11 (9) | 10-14 (12) | 9-12 (10,5) |
| Новосибирск | 5-9 (7) | 7-10 (8,5) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 8-11 (9,5) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 10-14 (12) |
| Ростов-на-Дону | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 7-10 (8,5) | 10-13 (11,5) | 6-9 (8) | 10-12 (11) | 6-10 (8) | 10-15 (12,5) | 10-12 (11) |
| С.-Петербург | 5-7 (6) | 6-9 (7,5) | 6-8 (7) | 11-12 (11,5) | 6-10 (8) | 10-12 (11) | 9-12 (10,5) | 10-14 (12) | 8-11 (9,5) |
| Среднее по крупным городам в мае 2017 г. | 6,3 | 8,7 | 7,6 | 11,1 | 7,5 | 10,6 | 8,5 | 12,1 | 11,0 |
| Средние города | | | | | | | | | |
| Владивосток | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 7-11 (9) | 11-13 (12) | 12-13 (12,5) |
| Омск | 6-7 (6,5) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 11-13 (12) | 12-14 (13) |
| Ставрополь | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 5-8 (6,5) | 10-13 (11,5) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 8-10 (9) | 12-15 (13,5) | 12-17 (14,5) |
| Тамбов | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 10-13 (11,5) | - | 10-14 (12) | 9-11 (10) | 10-14 (12) | 12-13 (12,5) |
| Тверь | 5-7 (6) | 10-12 (11) | 7-9 (8) | 10-14 (12) | 7-9 (8) | 10-13 (11,5) | 7-9 (8) | 10-13 (11,5) | 11-15 (13) |
| Среднее по средним городам в мае 2017 г. | 5,4 | 10,2 | 7,5 | 11,6 | 7,4 | 11,4 | 9,0 | 12,2 | 13,1 |
| Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | | |
| Московская область в мае 2017 г. | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 6-10 (8) | 10-14 (12) | 7-10 (8,5) | 12-14 (13) | 12-14 (13) |

3. *Корректировка на отрицательные факторы*

Оцениваемые земельные участки относятся к зонам общего пользования, что отрицательно влияет на их стоимость.

Ниже произведен расчет скидки, учитывающей обесценение участка за счет наличия данных отрицательных факторов на основе «Методики определения стоимости соразмерной платы за сервитут».

В «Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут», экспертами определен дискретный диапазон изменения значений факторов убытка (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими. Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется экспертным методом.

Перечень факторов, учитываемых при определении доли стоимости, приходящейся на убытки в следствии наличия ограничений/обременений:

- ✓ доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- ✓ степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- ✓ интенсивность использования сервитута;
- ✓ степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Оценщиком был проведен анализ значений вышеуказанных факторов для оцениваемых участков, представленный в таблице ниже. Анализ значений вышеуказанных факторов производился на основании судебной практики.

Таким образом, Оценщик получил итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствии существующих ограничений/ обременений земельных участков.

Таблица 4.3-3. Анализ значений вышеуказанных факторов

| Факторы убытка/ Уровень убытка | Низкий | Умеренный | Средний | Повышенный | Высокий |
|--|--|--|---|--|---|
| | 0,00% | 25,00% | 50,00% | 75,00% | 100,00% |
| Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом | Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества | Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества | Практически половина площади объекта недвижимого имущества | Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества | <u>Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества</u> |
| Степень ограничения пользования | Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником | Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества | Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом | Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества | <u>Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества</u> |
| Интенсивность использования сервитута | Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко | Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко | Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности | <u>Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто</u> | Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно |
| Степень влияния на распоряжение земельным участком | Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное ограничение при совершении сделок | Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок | <u>Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества</u> | Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок | Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор |
| Количество наблюдений | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 |
| Взвешенный итог | 0,00% | 0,00% | 50,00% | 75,00% | 200,00% |
| Итого | 325,00% | | | | |
| Количество факторов | 4 | | | | |
| Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствии установления сервитута | 81,25% | | | | |

Учитывая тот факт, что на земельном участке с кадастровым номером 50:29:0030401:454 возведены дорожные покрытия, Оценщик учел затраты, необходимые для возведения данных улучшений.

Расчет затрат на воспроизводство/замещение дорожного покрытия

При определении затрат на воспроизводство/замещение улучшений используются удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен на единицу протяженности, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень текущих цен. Основная формула расчета:

$$\text{ЗВС} = \text{УП} \times \text{Р} \times \text{И}_{\text{уп-04.2018}} \times \text{К}_{\text{ндс}} \times \text{К}_3, \text{ где:}$$

ЗВС – затраты на воспроизводство/замещение, руб.;

УП – затраты на воспроизводство/замещение единицы протяженности объекта-аналога в ценах базового периода, руб. Определены на основе данных справочника Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры», 2005 г.

Р – протяженность, п.м.;

И_{уп-04.2018} – индекс пересчета стоимости строительства из цен базового периода в цены апреля 2018 г.;

К_{ндс} – налог на добавленную стоимость, %

К₃ – коэффициент, учитывающий коммерческую прибыль (прибыль застройщика).

Пп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов (www.proocenka.ru).

Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя определен согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2016).

Индекс пересчета с уровня цен 2011 года на апрель 2018 года определен на основе данных интернет-сайта: <http://www.fedstat.ru/>, как «Индексы цен производителей в строительстве (Строительство)».

Расчет накопленного износа

Выделяют следующие методы расчета физического износа объектов недвижимости:

- стоимостной;
- метод срока жизни;
- нормативный.

Стоимостной метод определения физического износа

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или сооружения в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов сооружения.

Определение физического износа зданий методом срока жизни

Общий накопленный износ здания с точки зрения основных оценочных понятий находится в определенном соотношении с эффективным возрастом здания и сроком экономической жизни. Это соотношение можно выразить формулой:

$$И(\%) = (\text{ЭВ} / \text{ФЖ}) * 100 = (\text{ЭВ} / (\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})) * 100, \text{ где}$$

И(%) – физический износ в процентах;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни объекта.

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Нормативный метод расчета физического износа

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Нормативный метод расчета физического износа производится на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р). Физический износ здания определяется по формуле:

$$И_{\text{физ}} = \left[\sum_{i=1}^n И_i * L_i \right], \text{ где}$$

И_{физ} – физический износ здания, руб.;

И_i – физический износ i-го конструктивного элемента, (%);

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания, %.

n – количество конструктивных элементов в здании.

В настоящем отчете физический износ оцениваемого объекта недвижимости определялся нормативным методом.

Признаками **функционального износа** объектов недвижимости, как правило, являются несоответствия его объемно-планировочного и/или конструктивного решений современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

В рамках настоящей работы функциональный износ не выявлен.

Внешний (экономический) износ представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

В рамках настоящей работы внешнее обесценение не выявлено.

Величину стоимости замещения определяют по формуле:

$$СЗ = ЗВС * (1 - И_{\text{физ}}) * (1 - И_{\text{фун}}) * (1 - И_{\text{экон}}), \text{ где:}$$

СЗ – стоимость замещения объекта;

ЗВС – затраты на воспроизводство/замещение объекта;

И_{физ} – физический износ, %;

И_{фун} – функциональный износ, %;

И_{экон} – экономический износ, %.

Таблица 4.3-4. Расчет стоимости замещения улучшений, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 50:29:0030401:454

| № п/п | Наименование строящегося объекта | Протяженность, п.м. | Общая площадь, кв.м. | Класс конструктивной системы | Метод расчета | Ед. изм. | Кол-во ед. изм. | Справочник КО-ИНВЕСТ | Номер объекта-аналога | ЗВ/З единицы измерения, руб., без учета НДС | Базовый период | Корректировка на разницу в ширине земельного полотна | Кoeffициент индексации с 2005 на дату оценки | Кoeffициент прибыли предпринимателя, % | НДС, 18% | ЗВ/З объекта, руб., с НДС | Накопленный износ, % | Справедливая стоимость объекта, руб., с НДС |
|-------|---|---------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------|----------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|---|----------------|--|--|--|----------|---------------------------|----------------------|---|
| 1 | Автомобильные грунтовые, улучшенные гравием | 3 786,45 | 35 214,00 | КС-8 | сравнительной единицы | п.м. | 3 786,45 | Сооружения городской инфраструктуры | ИЗ.1.01.012 | 1 987,83 | 2005 | 0,38 | 3,556 | 10% | 1,180 | 13 201 750 | 30% | 9 241 225 |

Корректировка на разницу в ширине земельного полотна определена, как отношение ширины дорожных покрытий объекта-аналоги и оцениваемой дороги.

Введение остальных корректировок не требуется, так как по данным характеристикам, оцениваемые участки и объекты-аналоги схожи.

Итоговое значение стоимости 1 сотки оцениваемых участков определялось как среднеарифметическое значение стоимостей 1 соток по объектам-аналогам.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

| Согласование результатов | ФСО-1 п.24, ФСО-3 п.8и |
|---|------------------------|
| Описание процедуры согласования. | + |
| Обоснование выбора использованных весов | + |

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из методов, устанавливается посредством весовых коэффициентов, используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости.

Учитывая тот факт, что Справедливая стоимость объекта оценки определялась только в рамках одного подхода, согласование результатов не производится.

5.1. Заявление о соответствии

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами.
3. Я не имею в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного Отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет необходимый опыт проведения аналогичных работ.

Работу производил:

Оценщик
Степень участия в проекте:
проведение расчетов, составление заключения

 Мосолкин Д.В.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Объект оценки: 9 земельных участков. Кадастровые номера: 50:29:0030401:258, 50:29:0030401:259, 50:29:0030401:260, 50:29:0030401:342, 50:29:0030401:376, 50:29:0030401:449, 50:29:0030401:450, 50:29:0030401:451, 50:29:0030401:454.

Место расположения объекта оценки: Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала.

Вид права: собственность.

Собственник объекта оценки: Ратникова Ольга Владимировна, дата рождения 18.09.1989, место рождения: пос. Волгореченск Костромской области, гражданство Российская Федерация, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 34 11 № 000962, выдан 23.11.2010 Территориальным пунктом УФМС России по Костромской области в городе Волгореченске, код подразделения 440-029; адрес постоянного места жительства: Россия, Костромская область, г. Волгореченск, ул. Имени 50-летия Л. Комсомола, д.59, кв. 12.

Заказчики работы, место нахождения, ИНН, ОГРН: АО УК «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.

Цели и задачи: определение справедливой стоимости объекта оценки.

Назначение оценки: определение стоимости имущества, планируемого к приобретению в состав Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, а также для принятия управленческих решений.

Балансовая стоимость: нет данных.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Существующие ограничения (обременения) права: нет.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 1-ТЮР-2018-5 от 04.04.2018 к Договору № 1-ТЮР от 21.10.2014 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный».

Дата оценки (дата определения стоимости): 04.04.2018.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 04.04.2018.

Период проведения работ по оценке: 04.04.2018 – 18.04.2018 гг.

Дата составления отчета: 04.04.2018.

Порядковый номер отчета: 1-ТЮР-2018-5.

Место проведения оценки: г. Москва.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, без учета НДС:

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, кв.м. | Назначение участка | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|---|--|----------------------------------|----------------|--------------------|------------------------------|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:258 | 116,00 | ЗОП | 1 750,44 |

| № п/п | Объект права | Адрес объекта | Кадастровый (или условный) номер | Площадь, кв.м. | Назначение участка | Справедливая стоимость, руб. |
|---------------|---|--|----------------------------------|----------------|--------------------|------------------------------|
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:259 | 9,00 | ЗОП | 135,81 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:260 | 214,00 | ЗОП | 3 229,26 |
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:342 | 253,00 | ЗОП | 3 817,77 |
| 5 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:376 | 100,00 | ЗОП | 1 509,00 |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:449 | 625,00 | ЗОП | 9 431,25 |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:450 | 90,00 | ЗОП | 1 358,10 |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:451 | 1 068,00 | ЗОП | 16 116,12 |
| 9 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала | 50:29:0030401:454 | 35 214,00 | Дорога | 9 772 604,26 |
| ИТОГО: | | | | | | 9 809 952,01 |

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

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

1. Правовая информация

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
3. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7.
4. Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

2. Методическая информация

1. Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. Оценка справедливой стоимости недвижимости. – Москва, Дело, 1998.
4. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
5. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
6. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.

3. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельства о государственной регистрации прав.
2. Кадастровые паспорта.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R4538

| СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | | |
|---|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг» | | |
| Адрес места нахождения на основании Устава: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, д.46/2, стр. 1 | | |
| Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. | | |
| Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». | | |
| Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности. | | |
| Страховая сумма | Лимит ответственности по одному страховому случаю | Страховая премия |
| 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек) | 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек) | 7 500 руб. 00 коп. (Семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек) |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы) | 0,15% | |
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» сентября 2017 г. | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с «18» сентября 2017 г. | по «17» сентября 2018 г. |
| Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). | | |

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П.  / А.В. Завадский/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «18» сентября 2017 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R5654

| СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | | | |
|---|--|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – МОСОЛКИН ДМИТРИЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ | | | |
| Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. | | | |
| Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». | | | |
| Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда). | | | |
| Страховая сумма | Лимит ответственности по одному страховому случаю | Франшиза | Страховая премия |
| 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек) | НЕТ | НЕТ | 5 670 руб. 00 коп. (Пять тысяч шестьсот семьдесят рублей 00 копеек) |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы) | | 0,1134 | |
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «11» декабря 2017 г. | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | | с «05» декабря 2017 г. | по «04» декабря 2018 г. |
| Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). | | | |

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

А.В. Завядский/

М.П. выдачей Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «04» декабря 2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РАБОТЫ

Всё поселки Обустроенные поселки ИЖС Участки

Цены
 8 500 - 25 000 руб./сотка
 25 000 - 40 000 руб./сотка
 от 40 000 руб./сотка
 Прайс-листы
 Акции
 Рассрочка

Специальные предложения
 Участки до 99 тыс. руб.
 Программа "6 соток"
 Семейные традиции
 Земля в подарок

Районы
 Воскресенский
 Раменский
 Сергиево-Посадский
 Солнечногорский
 Орехово-Зуевский

Шоссе
 Дмитровское
 Егорьевское
 Новорязанское
 Ярославское
 Пятницкое

Главная > Все поселки > Дачный поселок Воскресенские луга-2

Дачный поселок «Воскресенские луга-2»

О поселке
 Воскресенский район
 Новорязанское 75 км
 стоимость за сотку
от 8500 рублей
 Прайс-лист
 Заявка на просмотр Забронировать участок

Коммуникации:
 По решению товарищества/партнерства собственников земельных участков

Генеральный план поселка:
 Дачный поселок «Воскресенские луга-2»

Статус: начало продаж
 Количество участков: 316
 Продано участков: 47
 Участков в резерве: 4
 ДОБАВИТЬ ПОСЕЛОК В ИЗБРАННОЕ

Подобная информация о поселке:
 Общая площадь поселка: 30,03 га
 Площадь участков: от 7 соток
 Ближайший населенный пункт: деревня Грецак

Как добраться

Автомобиль
 Из Москвы выезжаете по Новорязанскому шоссе до А-108, потом от поста ГАИ по А-108 налево 4 км в сторону г. Воскресенск до указателя «Муромцево». Далее поворот направо на грунтовую дорогу к д. Грецак. Въезд в поселок находится слева от дороги.

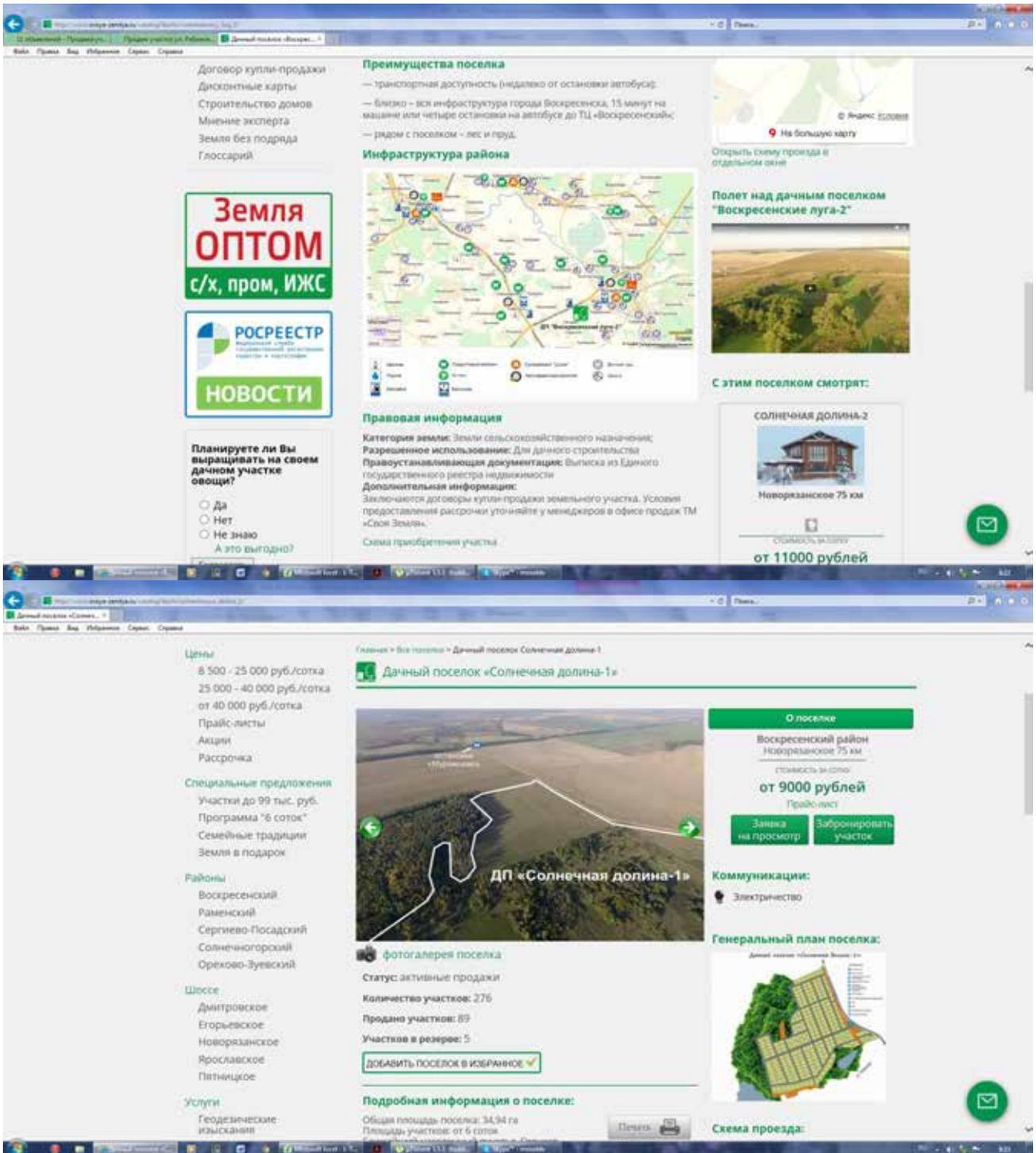
Электричка
 Из г. Москвы с Казанского вокзала (м. «Комсомольская») или от ж/д станции «Вьюново» (м. «Вьюново») электричкой на: Голоувино, Рязань-1, Шаферная, 88 км до остановки «Платформа 88 км», далее на автобусе № 23 до остановки «Муромцево» или такси 15 минут (ориентир – д. Грецак). Далее идём по направлению к д. Грецак (будет справа), после деревни поворачиваем налево и идём до поселка. От остановки автобуса примерно 2 км.

Автобус
 От м. «Котельники» едем автобусом № 358 в сторону г. Воскресенск до остановки «Муромцево». Далее идём по направлению к д. Грецак (будет справа), после деревни поворачиваем налево и идём до поселка. От остановки автобуса примерно 2 км.

Преимущества поселка
 — транспортная доступность (недалеко от остановки автобуса);
 — близко – вся инфраструктура города Воскресенска, 15 минут на машине или четыре остановки на автобусе до ТЦ «Воскресенский»;
 — рядом с поселком – лес и пруд.

Инфраструктура района

На ближайшую карту
 Открыть схему проезда в отдельном окне



Земля ОПТОМ

Обустройство
 электричество по программе МОЭСК

Как добраться
Автомобиль
 Из Москвы двигаетесь по Новорязанскому шоссе до А-108, потом от поста ГАИ по А-108 налево 4 км в сторону г. Воскресенск до указателя «Муромцево». Далее поворот направо на грунтовую дорогу к д. Гречиха. Въезд в поселок находится слева от дороги.

Электричка
 Из г. Москвы с Казанского вокзала (м. «Комсомольская») или от ж/д станции «Выхино» (м. «Выхино») электричками на: Гогуличи, Рязань-1, Шаферна, 88 км до остановки «Платформа 88 км», далее на автобусе 23 до остановки «Муромцево» или такси 15 минут (ориентир – д. Гречиха). От остановки «Муромцево» пешком 10-15 минут (700 метров).

Автобус
 От м. Котельники, экспресс авт. № 358 в сторону г. Воскресенск до остановки «Муромцево». От остановки «Муромцево» пешком 10-15 минут (700 метров).

Преимущества поселка

- удобная транспортная доступность, как на автомобиле, так и общественным транспортом
- 700 метров от остановки автобуса
- близко все инфраструктура г. Воскресенска
- 15 минут на машине или четыре остановки на автобусе до ТЦ «Воскресенский»
- рядом пруд

Инфраструктура района

Схема проезда:

Полет над дачным поселком "Солнечная долина-1"

С этим поселком смотрят:

- МАЛИНКИ-2
- Новорязанское 70 км
- от 29000 рублей
- ПОСЛЕДНИЕ УЧАСТКИ
- СОЛНЕЧНАЯ ДОЛИНА-2
- Новорязанское 75 км
- от 11000 рублей
- ПОСЛЕДНИЕ УЧАСТКИ

Планируете ли Вы выращивать на своем дачном участке овощи?

Да
 Нет
 Не знаю
 А это выгодно?
 Голосовать

Правовая информация

Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения
 Разрешённое использование: Для дачного строительства
 Правоустанавливающий документация: Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 Дополнительная информация: заключаются договоры купли-продажи земельного участка.
 Схема приобретения участка

АКЦИИ
 При заключении договора купли-продажи земельного участка в день просмотра Вы получаете дисконтную карту постоянного покупателя от ТМ «Своё Земля» на сумму 25%.

ОТЗЫВЫ
 «Прошу руководство ТМ «Своё Земля» особо отметить, appreciatively, награждать»

НОВОСТИ
 Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области совместно с органами местного самоуправления провели масштабную работу по цифровизации государственной и

ВИДЕО
 Своё Земля

The image shows two screenshots of a website for a residential settlement. The top screenshot displays the main page for 'Дачный поселок «Вокресенские луга-1»'. The bottom screenshot shows a detailed view of the settlement's information and navigation options.

Дачный поселок «Вокресенские луга-1»

О поселке
 Вокресенский район
 Новорязанское 75 км
 стоимость 1к сотки
от 9000 рублей
 Прайс-лист
 Заявка на просмотр | Забронировать участок

Коммуникации:
 По решению товарищества/партнерства собственников земельных участков

Генеральный план поселка:
 Дачный поселок «Вокресенские луга-1»

Статус: начало продаж
Количество участков: 317
Продано участков: 30
Участков в резерве: 0
 ДОБАВИТЬ ПОСЕЛОК В ИЗБРАННОЕ

Подобная информация о поселке:
 Общая площадь поселка: 27,5 га
 Площадь участков: от 6 соток
 Ближайший населенный пункт: деревня Греция

Как добраться

Подобная информация о поселке:
 Общая площадь поселка: 27,5 га
 Площадь участков: от 6 соток
 Ближайший населенный пункт: деревня Греция

Как добраться

Автомобиль
 Из Москвы двигаетесь по Новорязанскому шоссе до А-108, потом от поста ГАИ по А-108 налево 4 км в сторону г. Вокресенск до указателя «Муромцево». Далее поворот направо на грунтовую дорогу к д. Греция. Въезд в поселок находится слева от дороги.

Электрика
 Из г. Москвы с Казанского вокзала (м. «Комсомольская») или от ж/д станции «Выжыно» (м. «Выжыно») электричкой на: Голутвин, Резань-1, Шаферная, 89 км до остановки «Платформа 88 км», далее на автобусе № 23 до остановки «Муромцево» или такси 15 минут (ориентир – д. Греция). Далее идем по направлению к д. Греция (будет справа), после деревни поворачиваем налево и идем до поселка. От остановки автобуса примерно 2 км.

Автобус
 От м. «Котельники» едем автобусом № 358 в сторону г. Вокресенск до остановки «Муромцево». Далее идем по направлению к д. Греция (будет справа), после деревни поворачиваем налево и идем до поселка. От остановки автобуса примерно 2 км.

Преимущества поселка
 — транспортная доступность (недалеко от остановки автобуса);
 — близко – вся инфраструктура города Вокресенска, 15 минут на машине или четыре остановки на автобусе до ТЦ «Вокресенский»;
 — рядом с поселком – лес и пруд.

Инфраструктура района

Схема проезда:
 Электроулицы | Новорязанское | Дачный поселок «Вокресенские луга-1»

Полет над дачным поселком «Вокресенские луга-1»

Ваш участок на кадастровой карте
Договор купли-продажи
Дисконтные карты
Строительство домов
Мнение эксперта
Земли без подряда
Глоссарий

Земля ОПТОМ
с/х, пром, ИЖС

РОСРЕЕСТР
Федеральный центр
технической информации,
регистрации и кадастра

НОВОСТИ

Планируете ли Вы
выращивать на своем
дачном участке
овощи?

Да
 Нет
 Не знаю

От остановки автобуса примерно 2 км.

Преимущества поселка
— транспортная доступность (недалеко от остановки автобуса);
— близко — вся инфраструктура города Воскресенска, 15 минут на машине или четыре остановки на автобусе до ТЦ «Воскресенский»;
— рядом с поселком — лес и пруд.

Инфраструктура района



Правовая информация
Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения;
Разрешенное использование: Для дачного строительства
Правовая закреплённая документация: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Дополнительная информация:
Заключаются договоры купли-продажи земельного участка. Условия предоставления расщепки уточняйте у менеджеров в офисе продаж ТМ «Свой Земель».
Схема приобретения участка

На Большую карту

Открыть схему проезда в отдельном окне

Полет над дачным поселком "Воскресенские луга-1"



С ЭТИМ ПОСЕЛКОМ СМОТРЯТ:

СОЛНЕЧНАЯ ДОЛИНА-1
Новорязанское 75 км

ОСТАВИТЬ ЗАКАЗ
от 9000 рублей
АКТИВНЫЕ ПРОДАЖИ

Цены
в 500 - 25 000 руб./сотка
25 000 - 40 000 руб./сотка
от 40 000 руб./сотка
Прайс-листы
Акции
Расщепка

Специальные предложения
Участки до 99 тыс. руб.
Программа "6 соток"
Семейные традиции
Земли в подарок

Районы
Воскресенский
Раменский
Сергиево-Посадский
Солнечногорский
Орехово-Зуевский

Шоссе
Дмитровское
Егорьевское
Новорязанское
Ярославское
Пятницкое

Услуги
Геодетические
Изыскания

Главная > Все поселки > Дачный поселок «Восточный»

Дачный поселок «Восточный»



О поселке
Воскресенский район
Новорязанское 77 км
стоимость за сотку
от 10500 рублей
Прайс-лист
Заявка на просмотр | Забронировать участок

Коммуникации:
По решению товарищества/партнерства собственников земельных участков

Генеральный план поселка:
Дачный поселок «Восточный»



Статус: активные продажи
Количество участков: 734
Продано участков: 157
Участков в резерве: 18
ДОБАВИТЬ ПОСЕЛОК В ИЗБРАННОЕ ✓

Подробная информация о поселке:
Общая площадь поселка: 72,2 га
Площадь участков: от 6 соток
Ближайший населенный пункт: д. Городище

Печать

Как добраться

Автомобиль
 Проезд по Новорязанскому шоссе до Московского Большого Кольца (МКК трасса А108), поворачиваем налево на г. Воскресенск. Следующий до первого поворота налево к д. Муромцево, проезжаем д.Муромцево, с. Петровское, не дожидаясь до развилки и поворота на д. Городище, справа будет въезд в поселок «Восточный».

Электричка
 из Москвы с Казанского вокзала (м. «Комсомольская») или от ж/д станции «Выхино» (м. «Выхино») электричками на: Шаферная, Голутвин, 88 км, Рузаны-1, Луковцы, едем до остановки «88 км», далее от автовокзала Воскресенска автобусом № 27 едем до остановки «Совхоз», далее по ходу движения транспорта идем до поворота налево (50м), поворачиваем налево и идем до входа в поселок (слева от дороги). От остановки до поселка 270 м.

Автобус
 из Москвы от метро «Котельники» автобусом № 358 едем до остановки «Улица Энгельса», далее автобусом № 27 до остановки «Совхоз», далее по ходу движения транспорта идем до поворота налево (50м), поворачиваем налево и идем до входа в поселок (слева от дороги). От остановки до поселка 270 м.

Преимущества поселка

- Хорошая транспортная доступность; 270 м от остановки автобуса.
- Привлекательная цена в этом районе.
- Рядом - лес, озеро и пруд.
- Недалеко - развитая инфраструктура г. Воскресенска.

Инфраструктура

Полет над дачным поселком "Восточный"

Земля ОПТОМ

ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА

Правовая информация

Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование: Для данного строительства
Правоустанавливающая документация: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Дополнительная информация:
 заключаются договоры купли-продажи земельного участка. Условия предоставления расщепки уточняйте у менеджеров в офисе продаж ТМ «Своя Земля».

Схема приобретения участка

Политический опрос:
 Планируете ли Вы выращивать на своем дачном участке овощи?
 Да
 Нет
 Не знаю
 А это выгодно?
 Голосовать

Новорязанское 75 км
 стоимость в соев
от 9000 рублей
 АКТИВНЫЕ ПРОДАЖИ

ВОСКРЕСЕНСКИЕ ЛУГА-2
 Новорязанское 75 км
 стоимость в соев
от 8500 рублей
 НАЧАЛО ПРОДАЖ

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ
(ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)**

Кадастровый паспорт

Стр. 1 из 3

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование государственного учреждения)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается в государственном листе)

№ МО-13/3В-49255

Кадастровый номер 50:29:0030401:449

В.1

| | | | | | | | | | |
|------|---|---|--|--|---|---------------------|-----------------|--------------------------|--|
| 1 | Кадастровый номер | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 3 | | | | |
| 4 | Общие сведения | | | | | | | | |
| 5 | 4 Предыдущие номера: Сведения о предыдущих номерах располагаются на доводительном листе | | | | | | | | |
| 6 | 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 18.01.2013 | | | | | | | | |
| 7 | 7 Местоположение Московской область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалеево, участок, выходящий в восточной части кадастрового квартала | | | | | | | | |
| 8 | 8 Категория земель: | | | | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | Земли запаса | Категория не установлена | |
| 8.2 | 8.2 вид: _____ | | | | | | | | |
| 9 | 9 Разрешенное использование: Для личного строительства | | | | | | | | |
| 10 | 10 Фактическое использование /характеристика деятельности/: | | | | | | | | |
| 11 | Площадь: 625 +/- 18 кв. м | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 1501618,75 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 2402,59 | 14 | МСК: 50, зона 2 | | |
| 15 | 15 Сведения о вписях: _____ | | | | | | | | |
| 16 | 16 Особые отметки: _____ | | | | | | | | |
| 17 | 17 _____ | | | | | | | | |
| 18 | 18 Целостительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | | | | | | | | |
| 18.1 | | Номера образованных участков: 50:29:0030401:447, 50:29:0030401:448, 50:29:0030401:449, 50:29:0030401:450, 50:29:0030401:451, 50:29:0030401:452, 50:29:0030401:453, 50:29:0030401:454 | | | | | | | |
| 18.2 | | Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____ | | | | | | | |
| 18.3 | | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:29:0030401:413, 50:29:0030401:375, 50:29:0030401:414, 50:29:0030401:287, 50:29:0030401:288, 50:29:0030401:377, 50:29:0030401:322, 50:29:0030401:310, 50:29:0030401:442, 50:29:0030401:224, 50:29:0030401:293, 50:29:0030401:223 | | | | | | | |

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(полное наименование должности)

М. П. (подпись)

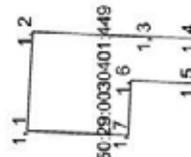
А. И. Барский
(полное наименование)

Кадастровый паспорт

Стр. 3 из 3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выпускается одновременно с кадастра и едн.значимости)
 "21" января 2013г., № МО-13/38-40255

В.2

| | | | | | |
|---|--|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер 50:09:0030401:449 | 2 | Лист № 3 | 3 | Всего листов: 3 |
| 4 | Цели (чертеж, схема) земельного участка. | | | | |
| 5 |  | | | | |

Масштаб _____ Условные знаки _____
 Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3 _____ А. П. Барский
 (подпись) (инициал, фамилия)
 М. П. (подпись)

Кадастровый паспорт

Стр. 1 из 3

Формата федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование государственного учреждения)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (полное наименование государственного кадастра недвижимости)

№ 21" листа 2013к. № МО-13/ЗБ-40253

В.1

| | | | | | | |
|----------------|--|--|--|--|--|---------------------|
| 1 | Кадастровый номер | 50:29:0030401:450 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 3 |
| Общие сведения | | | | | | |
| 4 | Предельные номера | Сведения о предельных номерах располагаются на допустительном листе | | | | |
| 5 | Дата внесения номера | 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 18.01.2013 | | | | |
| 7 | Местоположение Московской область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалово, участок находится в восточной части кадастрового квартала | | | | | |
| 8 | Категория земель: | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда |
| 8.2 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | | | | | |
| 8.3 | Земли особо охраняемых территорий и объектов | | | | | |
| 8.4 | Земли лесного фонда | | | | | |
| 8.5 | Земли водного фонда | | | | | |
| 8.6 | Земли населенных пунктов | | | | | |
| 8.7 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.8 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.9 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.10 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.11 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.12 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.13 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.14 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.15 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.16 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.17 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.18 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.19 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.20 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.21 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.22 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.23 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.24 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.25 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.26 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.27 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.28 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.29 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.30 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.31 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.32 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.33 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.34 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.35 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.36 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.37 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.38 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.39 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.40 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.41 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.42 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.43 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.44 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.45 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.46 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.47 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.48 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.49 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.50 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.51 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.52 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.53 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.54 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.55 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.56 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.57 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.58 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.59 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.60 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.61 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.62 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.63 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.64 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.65 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.66 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.67 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.68 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.69 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.70 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.71 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.72 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.73 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.74 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.75 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.76 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.77 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.78 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.79 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.80 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.81 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.82 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.83 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.84 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.85 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.86 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.87 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.88 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.89 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.90 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.91 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.92 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.93 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.94 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.95 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.96 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.97 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.98 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.99 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 8.100 | Земли для размещения объектов складского назначения | | | | | |
| 9 | Разрешенное использование: Для личного строительства | | | | | |
| 10 | Фактическое использование (характеристика деятельности): | | | | | |
| 11 | Площадь: | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): | 14 |
| | 90 м², 7кв. м | 216233,10 | | | 2402,59 | МСК-50, зона 2 |
| 15 | Сведения о правах: | | | | | |
| 16 | Особые отметки: | | | | | |
| 17 | | | | | | |
| 18 | Ценообразующие сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | | | | | |
| | 18.1 | Номера образованных участков коды: 50:29:0030401:447, 50:29:0030401:448, 50:29:0030401:449, 50:29:0030401:450, 50:29:0030401:451, 50:29:0030401:452, 50:29:0030401:453, 50:29:0030401:454 | | | | |
| | 18.2 | Номер участка, преобразованного в результате выдела: — | | | | |
| | 18.3 | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:29:0030401:320, 50:29:0030401:413, 50:29:0030401:375, 50:29:0030401:414, 50:29:0030401:287, 50:29:0030401:288, 50:29:0030401:377, 50:29:0030401:322, 50:29:0030401:310, 50:29:0030401:342, 50:29:0030401:224, 50:29:0030401:223, 50:29:0030401:223 | | | | |

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(полное наименование должности)

М. П. (подпись)

А. И. Барский
(полное наименование)

Кадастровый паспорт

Стр. 2 из 3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (включая все государственные кадастры и кадастровые данные)

В.1

№218-л/шхл/2018, № МО-13/3В-40253

1 Кадастровый номер 50:29:0030401:450

2 Лист № 2 3 Всего листов: 3

4 Прислуженные номера: 50:29:0030401:320, 50:29:0030401:413, 50:29:0030401:375, 50:29:0030401:414, 50:29:0030401:287, 50:29:0030401:288, 50:29:0030401:377, 50:29:0030401:322, 50:29:0030401:310, 50:29:0030401:442, 50:29:0030401:224, 50:29:0030401:293, 50:29:0030401:223

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3

(подпись)

М. П. (подпись)

А. И. Барские

(подпись, фамилия)

Кадастровый паспорт

Стр. 3 из 3

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выполнен в соответствии с кадастра и сведений)
 "21" января 2013г., № МО-13/ЗВ-40253

| | | | | | |
|---|--|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер 50:09:0030401:450 | 2 | Лист № 3 | 3 | Всего листов: 3 |
| 4 | Цели (чертеж, схема) земельного участка. | | | | |

1, 1, 2
50:09:0030401:450
1, 2, 3

| | | |
|---|---------|----------------|
| 5 | Масштаб | Условные знаки |
|---|---------|----------------|

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(подпись)

А. П. Барская
(подпись, фамилия)

Кадастровый паспорт

Стр. 1 из 3

Формат федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование государственного учреждения)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (полное наименование государственного учреждения)

221-й квартал 2913к, № МО-13-3В-40252

1 Кадастровый номер **50:29:0030401:451** 2 Лист № **1** 3 Всего листов: **3** В.1

4 Общие сведения

5 Предыдущие номера: Сведения о предыдущих номерах располагаются на доводительном листе 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: **18.01.2013**

7 Местонахождение Московской область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с. Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала

8 Категория земель:

| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | Земли запаса | Категория не установлена |
|-----|--|--------------------------|--|--|---------------------|---------------------|--------------|--------------------------|
| 8.2 | весь | | | | | | | |

9 Разрешенное использование: **Для личного строительства**

10 Фактическое использование/характеристика деятельности:

11 Площадь: 1068 +/- 23 кв. м 12 Кадастровая стоимость (руб.): 2565966,12 13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2402,59 14 МСК: 50, зона 2

15 Сведения о правах:

16 Особые отметки:

17

| | | |
|----|------|--|
| 18 | 18.1 | Номера образованных участков: 50:29:0030401:447, 50:29:0030401:448, 50:29:0030401:449, 50:29:0030401:450, 50:29:0030401:451, 50:29:0030401:452, 50:29:0030401:453, 50:29:0030401:454 |
| | 18.2 | Номер участка, преобразованного в результате раздела: --- |
| | 18.3 | Номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком: 50:29:0030401:413, 50:29:0030401:375, 50:29:0030401:414, 50:29:0030401:287, 50:29:0030401:288, 50:29:0030401:377, 50:29:0030401:322, 50:29:0030401:310, 50:29:0030401:442, 50:29:0030401:224, 50:29:0030401:293, 50:29:0030401:223 |

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(полное наименование должности)

М. П. (подпись)

А. Е. Барская
(подпись, фамилия)

Кадастровый паспорт

Стр. 2 из 3

В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
"21" января 2013г., № МО-13/ЗВ-40252

| № | Лист № 1 | 2 | 3 | Всего листов: 3 |
|---|---|---|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер 50:29:0030401:451 | | | |
| 4 | Последние номера: 50:29:0030401:320, 50:29:0030401:413, 50:29:0030401:375, 50:29:0030401:414, 50:29:0030401:288, 50:29:0030401:377, 50:29:0030401:322, 50:29:0030401:310, 50:29:0030401:442, 50:29:0030401:293, 50:29:0030401:223 | | | |

Заместитель и начальник отдела кадастрового учета №3
(подпись)

М. П. (подпись)

А. П. Барская
(подпись)

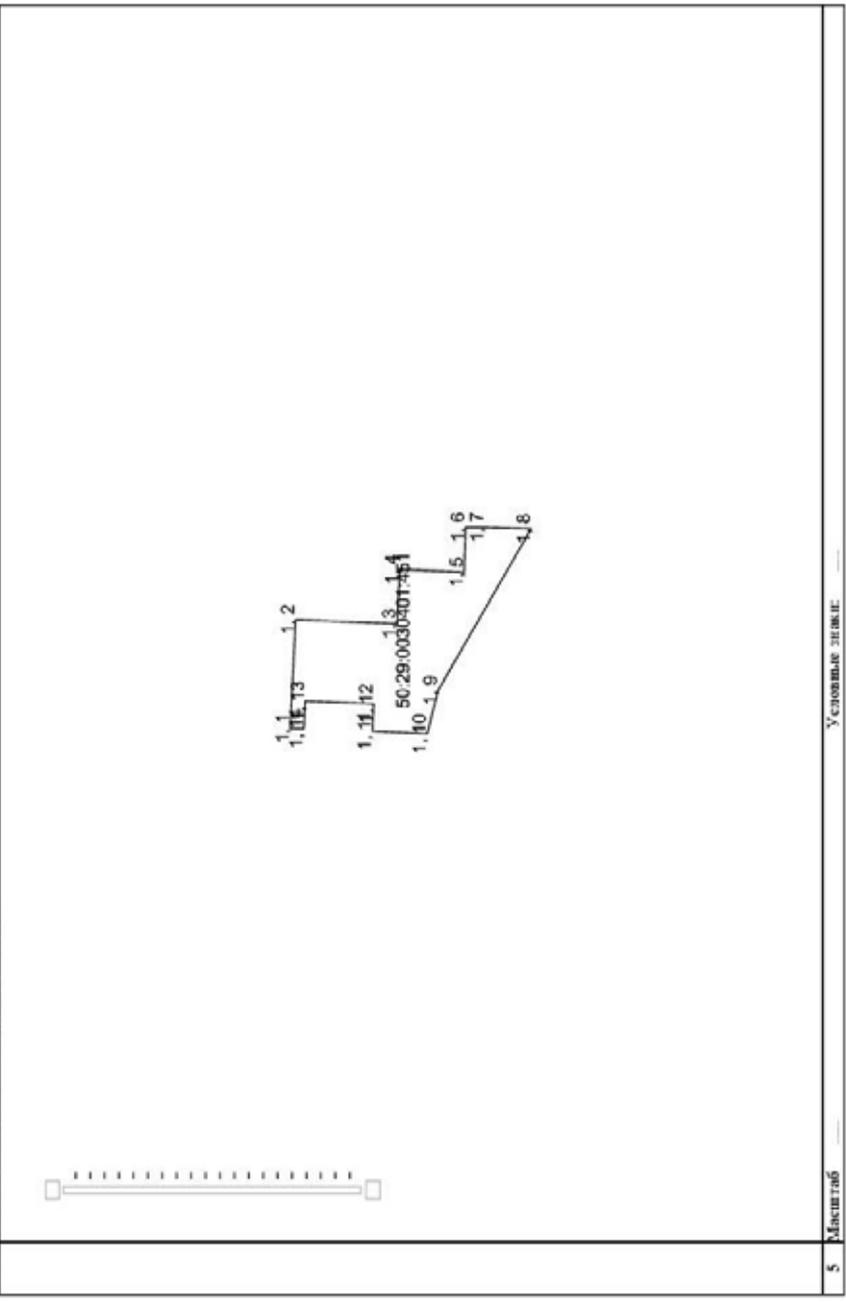
Кадастровый паспорт

Стр. 3 из 3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдан в соответствии с кадастра и недвижимостью)
 "21" января 2013г., № МО-13/38-40252

1 Кадастровый номер 50:29:0030101:451
 4 План (чертеж, схема) земельного участка

В.2
 Всего листов: 3



5 Масштаб Условные знаки:

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
 (подпись и печать)

М. П. (подпись)

А. И. Барская
 (подпись, печать)

Кадастровый паспорт

Стр. 1 из 3

| Формат федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области (полное наименование кадастрового участка) | | | |
|--|---|---|--|
| КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (полное наименование земельного участка) | | | |
| 1 | 2 | 3 | Всего листов: 1 |
| Кадастровый номер 50:29:0030401:454 | | | |
| Общие сведения | | | |
| 4 | Предельные размеры: Сведения о предельных размерах, расположенных на доминируемом листе | | 6 |
| 5 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.01.2013 | | |
| 7 | Местоположение: Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, д.б/л с. Михалеево, участок, выходящий в восточной части кадастрового квартала | | |
| 8 | Категория земель: | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| 8.2 | лес | | |
| 9 | Разрешенное использование: Для личного проживания | | |
| 10 | Фактическое использование (характеристики деятельности): | | |
| 11 | Площадь: 35214 кв. м | 12 | 13 |
| | 35214 кв. м | 84604804.26 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв. м): 2402.59 |
| 15 | Сведения о вписках: | | |
| 16 | Особые отметки: | | |
| 17 | | | |
| 18 | Ценовые сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | | |
| | 18.1 | Номера образованных участков: 50:29:0030401:447, 50:29:0030401:448, 50:29:0030401:449, 50:29:0030401:450, 50:29:0030401:451, 50:29:0030401:452, 50:29:0030401:453, 50:29:0030401:454 | |
| | 18.2 | Номер участка, преобразованного в результате выдела: — | |
| | 18.3 | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:29:0030401:413, 50:29:0030401:375, 50:29:0030401:414, 50:29:0030401:287, 50:29:0030401:288, 50:29:0030401:377, 50:29:0030401:322, 50:29:0030401:310, 50:29:0030401:442, 50:29:0030401:224, 50:29:0030401:293, 50:29:0030401:223 | |

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(полное наименование должности)

М. П. (подпись)

А. И. Барская
(полное наименование)

Кадастровый паспорт

Стр. 2 из 3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выпускается государственными органами кадастра и недвижимости)
"21" января 2013г., № МО-13/ЗВ-40254

В.1

| | | | | | |
|---|---|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер 50:29:0030401:454 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 3 |
| 4 | Продольные номера: 50:29:0030401:320, 50:29:0030401:413, 50:29:0030401:414, 50:29:0030401:375, 50:29:0030401:414, 50:29:0030401:288, 50:29:0030401:377, 50:29:0030401:322, 50:29:0030401:310, 50:29:0030401:442, 50:29:0030401:293, 50:29:0030401:223 | | | | |

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(подпись)

М. П. (подпись)

А. П. Барская
(подпись)

Кадастровый паспорт

Стр. 3 из 3

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (для объектов государственного кадастра недвижимости)

721⁰ листа 29134, № МО-13/38-40254

1 Кадастровый номер 50:29:0030401:454

4 Едини (чертеж, схема) земельного участка.

Лист № 3

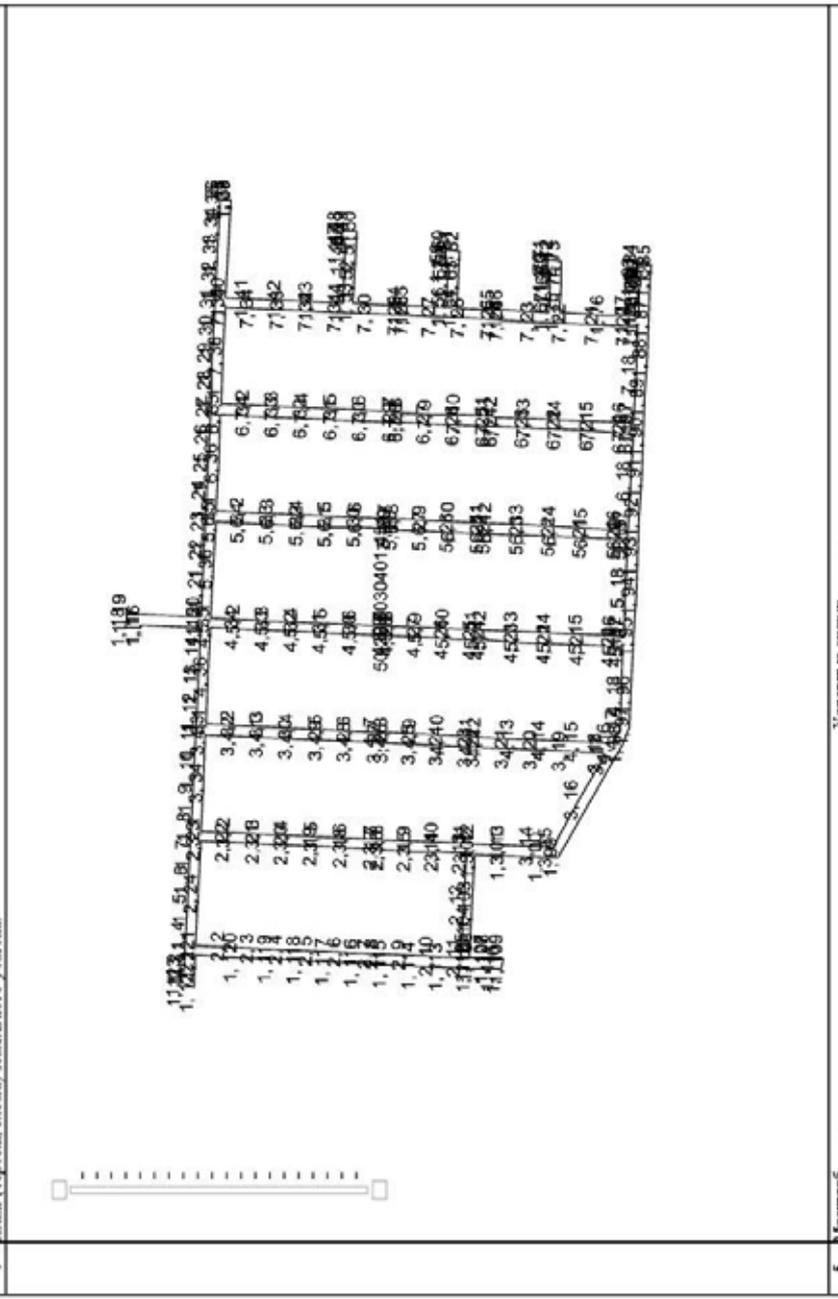
3

2

Лист № 3

3

Всего листов: 3



5 Масштаб

Условные линии

Заместитель бригады ИКВ отдела кадастрового учета №3

(подпись и печать)

М. П. (подпись)

А. И. Барская

(подпись, печать)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "10" октября 2012 года

Документы-основания: • Решение собственника об утверждении раздела земельного участка от 19.09.2012

Субъект (субъекты) права: Ратникова Ольга Владимировна, дата рождения 18.09.1989, место рождения: пос.Волгореченск Костромской обл., гражданство Российская Федерация, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 34 11 № 000962, выдан 23.11.2010 Территориальным пунктом УФМС России по Костромской области в городе Волгореченске, код подразделения 440-029; адрес постоянного места жительства: Россия, Костромская область, г.Волгореченск, ул.Имени 50-летия Л. Комсомола, д.59, кв.12

Вид права: Собственность

Объект права: земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 116 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Воскресенский район, г/пос Белоозерский, вблизи с.Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала

Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0030401:258

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" октября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-29/013/2012-357

Регистратор

Уланова К.В.


(подпись)

50-АДН 432197


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "10" октября 2012 года

Документы-основания: • Решение собственника об утверждении раздела земельного участка от 19.09.2012

Субъект (субъекты) права: Ратникова Ольга Владимировна, дата рождения 18.09.1989, место рождения: пос.Волгореченск Костромской обл., гражданство Российская Федерация, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 34 11 № 000962, выдан 23.11.2010 Территориальным пунктом УФМС России по Костромской области в городе Волгореченске, код подразделения 440-029; адрес постоянного места жительства: Россия, Костромская область, г.Волгореченск, ул.Имени 50-летия Л. Комсомола, д.59, кв.12

Вид права: Собственность

Объект права: земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Воскресенский район, г/пос Белоозерский, вблизи с.Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала

Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0030401:259

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" октября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-29/013/2012-358

Регистратор  
Уланов И. В. (подпись)

50-АДН 43219S

МФД форма №10/01, Москва, 2011, № 1/2011


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "10" октября 2012 года

Документы-основания: • Решение собственника об утверждении раздела земельного участка от 19.09.2012

Субъект (субъекты) права: Ратникова Ольга Владимировна, дата рождения 18.09.1989, место рождения: пос.Волгореченск Костромской обл., гражданство Российская Федерация, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 34 11 № 000962, выдан 23.11.2010 Территориальным пунктом УФМС России по Костромской области в городе Волгореченске, код подразделения 440-029; адрес постоянного места жительства: Россия, Костромская область, г.Волгореченск, ул.Имени 50-летия Л. Комсомола, д.59, кв.12

Вид права: Собственность

Объект права: земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 214 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Воскресенский район, г/пос Белоозерский, вблизи с.Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала

Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0030401:260

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" октября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-29/013/2012-359

Регистратор

Уланова И. Е.


(подпись)

50-АЛН 432199

Модуль "017" Москва, 011-77-1171


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "10" октября 2012 года

Документы-основания: • Решение собственника об утверждении раздела земельного участка от 19.09.2012

Субъект (субъекты) права: Ратникова Ольга Владимировна, дата рождения 18.09.1989, место рождения: пос.Волгореченск Костромской обл., гражданство Российской Федерация, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 34 11 № 000962, выдан 23.11.2010 Территориальным пунктом УФМС России по Костромской области в городе Волгореченске, код подразделения 440-029; адрес постоянного места жительства: Россия, Костромская область, г.Волгореченск, ул.Имени 50-летия Л. Комсомола, д.59, кв.12

Вид права: Собственность

Объект права: земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 253 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Воскресенский район, г/пос Белоозерский, вблизи с.Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала

Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0030401:342

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" октября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-29/013/2012-442

Регистратор

Ульянова И. В.


(подпись)

50-АДН 432281

140404-1009 Москва, 2011-12-12/11


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "09" октября 2012 года

Документы-основания: • Решение собственника об утверждении раздела земельного участка от 19.09.2012

Субъект (субъекты) права: Ратникова Ольга Владимировна, дата рождения 18.09.1989, место рождения: пос.Волгореченск Костромской обл., гражданство Российская Федерация, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 34 11 № 000962, выдан 23.11.2010 Территориальным пунктом УФМС России по Костромской области в городе Волгореченске, код подразделения 440-029; адрес постоянного места жительства: Россия, Костромская область, г.Волгореченск, ул.Имени 50-летия Л. Комсомола, д.59, кв.12

Вид права: Собственность

Объект права: земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 100 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Воскресенский район, г/пос Белоозерский, вблизи с.Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала

Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0030401:376

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" октября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-29/013/2012-234

Регистратор

Уланова И. В. 
(подпись)



50-АДН 432075

МФЧ/ФНС/2007/Моск. обл. № 1/2011

| Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--|---|---|---------------------|---|--------------------------|--|--|
| КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) | | | | | | | | | | |
| "11" марта 2012г. № МО-12/ЗВ-144693 | | | | | | | | | | |
| В.1 | | | | | | | | | | |
| 1 | Кадастровый номер 50:29:0030401:258 | | | 2 | Лист № 1 | | 3 | Всего листов: 1 | | |
| Общие сведения | | | | | | | | | | |
| 4 | Предшущие номера: 50:29:0030401:111 | | | | | | 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.03.2012 | | | |
| 7 | Местоположение Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с.Михалкино, участок находится в восточной части кадастрового квартала | | | | | | | | | |
| 8 | Категория земель: | | | | | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | Земли запаса | Категория не установлена | | |
| 8.2 | весь | | | | | | | | | |
| 9 | Разрешенное использование: для дачного строительства | | | | | | | | | |
| 10 | Фактическое использование /характеристика деятельности/: | | | | | | | | | |
| 11 | Площадь: 116 +/- кв. м | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 278700.44 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м): 2402.59 | | 14 МСК-50, зона 2 | | | |
| 15 | Сведения о правах: | | | | | | | | | |
| 16 | Особые отметки: | | | | | | | | | |
| 17 | — | | | | | | | | | |
| 18 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | | 18.1 | <p>Номера образованных участков: 50:29:0030401:177, 50:29:0030401:178, 50:29:0030401:179, 50:29:0030401:180, 50:29:0030401:181, 50:29:0030401:182, 50:29:0030401:183, 50:29:0030401:184, 50:29:0030401:185, 50:29:0030401:186, 50:29:0030401:187, 50:29:0030401:188, 50:29:0030401:189, 50:29:0030401:190, 50:29:0030401:191, 50:29:0030401:192, 50:29:0030401:193, 50:29:0030401:194, 50:29:0030401:195, 50:29:0030401:196, 50:29:0030401:197, 50:29:0030401:198, 50:29:0030401:199, 50:29:0030401:200, 50:29:0030401:201, 50:29:0030401:202, 50:29:0030401:203, 50:29:0030401:204, 50:29:0030401:205, 50:29:0030401:206, 50:29:0030401:207, 50:29:0030401:208, 50:29:0030401:209, 50:29:0030401:210, 50:29:0030401:211, 50:29:0030401:212, 50:29:0030401:213, 50:29:0030401:214, 50:29:0030401:215, 50:29:0030401:216, 50:29:0030401:217, 50:29:0030401:218, 50:29:0030401:219, 50:29:0030401:220, 50:29:0030401:221, 50:29:0030401:222, 50:29:0030401:223, 50:29:0030401:224, 50:29:0030401:225, 50:29:0030401:226, 50:29:0030401:227, 50:29:0030401:228, 50:29:0030401:229, 50:29:0030401:230, 50:29:0030401:231, 50:29:0030401:232, 50:29:0030401:233, 50:29:0030401:234, 50:29:0030401:235, 50:29:0030401:236, 50:29:0030401:237, 50:29:0030401:238, 50:29:0030401:239, 50:29:0030401:240, 50:29:0030401:241, 50:29:0030401:242, 50:29:0030401:243, 50:29:0030401:244, 50:29:0030401:245, 50:29:0030401:246, 50:29:0030401:247, 50:29:0030401:248, 50:29:0030401:249, 50:29:0030401:250, 50:29:0030401:251, 50:29:0030401:252, 50:29:0030401:253, 50:29:0030401:254, 50:29:0030401:255, 50:29:0030401:256, 50:29:0030401:257, 50:29:0030401:258, 50:29:0030401:259, 50:29:0030401:260, 50:29:0030401:261, 50:29:0030401:262, 50:29:0030401:263, 50:29:0030401:264, 50:29:0030401:265, 50:29:0030401:266, 50:29:0030401:267, 50:29:0030401:268, 50:29:0030401:269, 50:29:0030401:270, 50:29:0030401:271, 50:29:0030401:272, 50:29:0030401:273, 50:29:0030401:274, 50:29:0030401:275, 50:29:0030401:276, 50:29:0030401:277, 50:29:0030401:278, 50:29:0030401:279, 50:29:0030401:280, 50:29:0030401:281, 50:29:0030401:282, 50:29:0030401:283, 50:29:0030401:284, 50:29:0030401:285, 50:29:0030401:286, 50:29:0030401:287, 50:29:0030401:288, 50:29:0030401:289, 50:29:0030401:290, 50:29:0030401:291, 50:29:0030401:292, 50:29:0030401:293, 50:29:0030401:294, 50:29:0030401:295, 50:29:0030401:296, 50:29:0030401:297, 50:29:0030401:298, 50:29:0030401:299, 50:29:0030401:300, 50:29:0030401:301, 50:29:0030401:302, 50:29:0030401:303, 50:29:0030401:304, 50:29:0030401:305, 50:29:0030401:306, 50:29:0030401:307, 50:29:0030401:308, 50:29:0030401:309, 50:29:0030401:310, 50:29:0030401:311, 50:29:0030401:312, 50:29:0030401:313, 50:29:0030401:314, 50:29:0030401:315, 50:29:0030401:316, 50:29:0030401:317, 50:29:0030401:318, 50:29:0030401:319, 50:29:0030401:320, 50:29:0030401:321, 50:29:0030401:322, 50:29:0030401:323, 50:29:0030401:324, 50:29:0030401:325, 50:29:0030401:326, 50:29:0030401:327, 50:29:0030401:328, 50:29:0030401:329, 50:29:0030401:330, 50:29:0030401:331, 50:29:0030401:332, 50:29:0030401:333, 50:29:0030401:334, 50:29:0030401:335, 50:29:0030401:336, 50:29:0030401:337, 50:29:0030401:338, 50:29:0030401:339, 50:29:0030401:340, 50:29:0030401:341, 50:29:0030401:342, 50:29:0030401:343, 50:29:0030401:344, 50:29:0030401:345, 50:29:0030401:346, 50:29:0030401:347, 50:29:0030401:348, 50:29:0030401:349, 50:29:0030401:350, 50:29:0030401:351, 50:29:0030401:352, 50:29:0030401:353, 50:29:0030401:354, 50:29:0030401:355, 50:29:0030401:356, 50:29:0030401:357, 50:29:0030401:358, 50:29:0030401:359, 50:29:0030401:360, 50:29:0030401:361, 50:29:0030401:362, 50:29:0030401:363, 50:29:0030401:364, 50:29:0030401:365, 50:29:0030401:366, 50:29:0030401:367, 50:29:0030401:368, 50:29:0030401:369, 50:29:0030401:370, 50:29:0030401:371, 50:29:0030401:372, 50:29:0030401:373, 50:29:0030401:374, 50:29:0030401:375, 50:29:0030401:376, 50:29:0030401:377, 50:29:0030401:378, 50:29:0030401:379, 50:29:0030401:380, 50:29:0030401:381, 50:29:0030401:382, 50:29:0030401:383, 50:29:0030401:384, 50:29:0030401:385, 50:29:0030401:386, 50:29:0030401:387, 50:29:0030401:388, 50:29:0030401:389, 50:29:0030401:390, 50:29:0030401:391, 50:29:0030401:392, 50:29:0030401:393, 50:29:0030401:394, 50:29:0030401:395, 50:29:0030401:396, 50:29:0030401:397, 50:29:0030401:398, 50:29:0030401:399, 50:29:0030401:400, 50:29:0030401:401, 50:29:0030401:402, 50:29:0030401:403, 50:29:0030401:404, 50:29:0030401:405, 50:29:0030401:406, 50:29:0030401:407, 50:29:0030401:408, 50:29:0030401:409, 50:29:0030401:410, 50:29:0030401:411, 50:29:0030401:412, 50:29:0030401:413, 50:29:0030401:414, 50:29:0030401:415, 50:29:0030401:416, 50:29:0030401:417, 50:29:0030401:418, 50:29:0030401:419, 50:29:0030401:420, 50:29:0030401:421, 50:29:0030401:422, 50:29:0030401:423, 50:29:0030401:424, 50:29:0030401:425, 50:29:0030401:426, 50:29:0030401:427, 50:29:0030401:428, 50:29:0030401:429, 50:29:0030401:430, 50:29:0030401:431, 50:29:0030401:432, 50:29:0030401:433, 50:29:0030401:434, 50:29:0030401:435, 50:29:0030401:436, 50:29:0030401:437, 50:29:0030401:438, 50:29:0030401:439, 50:29:0030401:440, 50:29:0030401:441, 50:29:0030401:442, 50:29:0030401:443, 50:29:0030401:444, 50:29:0030401:445, 50:29:0030401:446</p> | | | | | | |
| 18.2 | | Номер участка, преобразованного в результате выдела: — | | | | | | | | |
| 18.3 | | Номера участков, подлежащих связке с кадастрового учета: 50:29:0030401:111 | | | | | | | | |

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3

(подпись)

М. П. (подпись)

А. И. Баркан

(подпись)

| Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области | | | | | | | | | |
|---|--|--------------------------|--|--|---|---|--------------|--------------------------|--|
| КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) | | | | | | | | | |
| "11" марта 2012г. № МО-12/ЗВ-144695 | | | | | | | | | |
| 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | |
| Общие сведения | | | | | | | | | |
| 4 Предыдущие номера: 50-29-0030401-111 | | | | | | 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.03.2012 | | | |
| 7 Местоположение Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с.Михалкино, участок находится в восточной части кадастрового квартала | | | | | | | | | |
| 8 Категория земель: | | | | | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | Земли запаса | Категория не установлена | |
| 8.2 | весь | | | | | | | | |
| 9 Разрешенное использование: для дачного строительства | | | | | | | | | |
| 10 Фактическое использование /характеристика деятельности/: | | | | | | | | | |
| 11 | Площадь: 9 +/- 2кв. м | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 21623.51 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м): 2402.59 | 14 МСК-50, зона 2 | | | |
| 15 Сведения о правах: | | | | | | | | | |
| 16 Особые отметки: | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | |
| 18 | | 18.1 | | Номера образованных участков: 50-29-0030401-177, 50-29-0030401-178, 50-29-0030401-179, 50-29-0030401-180, 50-29-0030401-181, 50-29-0030401-182, 50-29-0030401-183, 50-29-0030401-184, 50-29-0030401-185, 50-29-0030401-186, 50-29-0030401-187, 50-29-0030401-188, 50-29-0030401-189, 50-29-0030401-190, 50-29-0030401-191, 50-29-0030401-192, 50-29-0030401-193, 50-29-0030401-194, 50-29-0030401-195, 50-29-0030401-196, 50-29-0030401-197, 50-29-0030401-198, 50-29-0030401-199, 50-29-0030401-200, 50-29-0030401-201, 50-29-0030401-202, 50-29-0030401-203, 50-29-0030401-204, 50-29-0030401-205, 50-29-0030401-206, 50-29-0030401-207, 50-29-0030401-208, 50-29-0030401-209, 50-29-0030401-210, 50-29-0030401-211, 50-29-0030401-212, 50-29-0030401-213, 50-29-0030401-214, 50-29-0030401-215, 50-29-0030401-216, 50-29-0030401-217, 50-29-0030401-218, 50-29-0030401-219, 50-29-0030401-220, 50-29-0030401-221, 50-29-0030401-222, 50-29-0030401-223, 50-29-0030401-224, 50-29-0030401-225, 50-29-0030401-226, 50-29-0030401-227, 50-29-0030401-228, 50-29-0030401-229, 50-29-0030401-230, 50-29-0030401-231, 50-29-0030401-232, 50-29-0030401-233, 50-29-0030401-234, 50-29-0030401-235, 50-29-0030401-236, 50-29-0030401-237, 50-29-0030401-238, 50-29-0030401-239, 50-29-0030401-240, 50-29-0030401-241, 50-29-0030401-242, 50-29-0030401-243, 50-29-0030401-244, 50-29-0030401-245, 50-29-0030401-246, 50-29-0030401-247, 50-29-0030401-248, 50-29-0030401-249, 50-29-0030401-250, 50-29-0030401-251, 50-29-0030401-252, 50-29-0030401-253, 50-29-0030401-254, 50-29-0030401-255, 50-29-0030401-256, 50-29-0030401-257, 50-29-0030401-258, 50-29-0030401-259, 50-29-0030401-260, 50-29-0030401-261, 50-29-0030401-262, 50-29-0030401-263, 50-29-0030401-264, 50-29-0030401-265, 50-29-0030401-266, 50-29-0030401-267, 50-29-0030401-268, 50-29-0030401-269, 50-29-0030401-270, 50-29-0030401-271, 50-29-0030401-272, 50-29-0030401-273, 50-29-0030401-274, 50-29-0030401-275, 50-29-0030401-276, 50-29-0030401-277, 50-29-0030401-278, 50-29-0030401-279, 50-29-0030401-280, 50-29-0030401-281, 50-29-0030401-282, 50-29-0030401-283, 50-29-0030401-284, 50-29-0030401-285, 50-29-0030401-286, 50-29-0030401-287, 50-29-0030401-288, 50-29-0030401-289, 50-29-0030401-290, 50-29-0030401-291, 50-29-0030401-292, 50-29-0030401-293, 50-29-0030401-294, 50-29-0030401-295, 50-29-0030401-296, 50-29-0030401-297, 50-29-0030401-298, 50-29-0030401-299, 50-29-0030401-300, 50-29-0030401-301, 50-29-0030401-302, 50-29-0030401-303, 50-29-0030401-304, 50-29-0030401-305, 50-29-0030401-306, 50-29-0030401-307, 50-29-0030401-308, 50-29-0030401-309, 50-29-0030401-310, 50-29-0030401-311, 50-29-0030401-312, 50-29-0030401-313, 50-29-0030401-314, 50-29-0030401-315, 50-29-0030401-316, 50-29-0030401-317, 50-29-0030401-318, 50-29-0030401-319, 50-29-0030401-320, 50-29-0030401-321, 50-29-0030401-322, 50-29-0030401-323, 50-29-0030401-324, 50-29-0030401-325, 50-29-0030401-326, 50-29-0030401-327, 50-29-0030401-328, 50-29-0030401-329, 50-29-0030401-330, 50-29-0030401-331, 50-29-0030401-332, 50-29-0030401-333, 50-29-0030401-334, 50-29-0030401-335, 50-29-0030401-336, 50-29-0030401-337, 50-29-0030401-338, 50-29-0030401-339, 50-29-0030401-340, 50-29-0030401-341, 50-29-0030401-342, 50-29-0030401-343, 50-29-0030401-344, 50-29-0030401-345, 50-29-0030401-346, 50-29-0030401-347, 50-29-0030401-348, 50-29-0030401-349, 50-29-0030401-350, 50-29-0030401-351, 50-29-0030401-352, 50-29-0030401-353, 50-29-0030401-354, 50-29-0030401-355, 50-29-0030401-356, 50-29-0030401-357, 50-29-0030401-358, 50-29-0030401-359, 50-29-0030401-360, 50-29-0030401-361, 50-29-0030401-362, 50-29-0030401-363, 50-29-0030401-364, 50-29-0030401-365, 50-29-0030401-366, 50-29-0030401-367, 50-29-0030401-368, 50-29-0030401-369, 50-29-0030401-370, 50-29-0030401-371, 50-29-0030401-372, 50-29-0030401-373, 50-29-0030401-374, 50-29-0030401-375, 50-29-0030401-376, 50-29-0030401-377, 50-29-0030401-378, 50-29-0030401-379, 50-29-0030401-380, 50-29-0030401-381, 50-29-0030401-382, 50-29-0030401-383, 50-29-0030401-384, 50-29-0030401-385, 50-29-0030401-386, 50-29-0030401-387, 50-29-0030401-388, 50-29-0030401-389, 50-29-0030401-390, 50-29-0030401-391, 50-29-0030401-392, 50-29-0030401-393, 50-29-0030401-394, 50-29-0030401-395, 50-29-0030401-396, 50-29-0030401-397, 50-29-0030401-398, 50-29-0030401-399, 50-29-0030401-400, 50-29-0030401-401, 50-29-0030401-402, 50-29-0030401-403, 50-29-0030401-404, 50-29-0030401-405, 50-29-0030401-406, 50-29-0030401-407, 50-29-0030401-408, 50-29-0030401-409, 50-29-0030401-410, 50-29-0030401-411, 50-29-0030401-412, 50-29-0030401-413, 50-29-0030401-414, 50-29-0030401-415, 50-29-0030401-416, 50-29-0030401-417, 50-29-0030401-418, 50-29-0030401-419, 50-29-0030401-420, 50-29-0030401-421, 50-29-0030401-422, 50-29-0030401-423, 50-29-0030401-424, 50-29-0030401-425, 50-29-0030401-426, 50-29-0030401-427, 50-29-0030401-428, 50-29-0030401-429, 50-29-0030401-430, 50-29-0030401-431, 50-29-0030401-432, 50-29-0030401-433, 50-29-0030401-434, 50-29-0030401-435, 50-29-0030401-436, 50-29-0030401-437, 50-29-0030401-438, 50-29-0030401-439, 50-29-0030401-440, 50-29-0030401-441, 50-29-0030401-442, 50-29-0030401-443, 50-29-0030401-444, 50-29-0030401-445, 50-29-0030401-446 | | | | | |
| 18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: — | | | | | | | | | |
| 18.3 Номера участков, подлежащих связке с кадастрового учета: 50-29-0030401-111 | | | | | | | | | |

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(подпись)

М. П. (подпись)

А. И. Баркан
(подпись)

| Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------|--|--|---|---|--------------|--------------------------|--------------------------|
| КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) | | | | | | | | | |
| "11" марта 2012г. № МО-12/ЗВ-144694 | | | | | | | | | |
| 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | |
| Кадастровый номер 50:29:0030401:260 | | Лист № 1 | | 3 | | Всего листов: 1 | | В.1 | |
| Общие сведения | | | | | | | | | |
| 4 Предыдущие номера: 50:29:0030401:111 | | | | | | 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.03.2012 | | | |
| 7 Местоположение Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с.Михалкино, участок находится в восточной части кадастрового квартала | | | | | | | | | |
| 8 Категория земель: | | | | | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | Земли запаса | Земли населенных пунктов | Категория не установлена |
| 8.2 | весь | | | | | | | | |
| 9 Разрешенное использование: для дачного строительства | | | | | | | | | |
| 10 Фактическое использование /характеристика деятельности/: | | | | | | | | | |
| 11 | Площадь: 214 +/- 10 кв. м | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 514154.26 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м): 2402.59 | 14 | | МСК-50, зона 2 | |
| 15 Сведения о правах: | | | | | | | | | |
| 16 Особые отметки: | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | |
| 18.1 | | | | | | | | | |
| 18 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | | | | | | | | | |
| Номера образованных участков: 50:29:0030401:177, 50:29:0030401:178, 50:29:0030401:179, 50:29:0030401:180, 50:29:0030401:181, 50:29:0030401:182, 50:29:0030401:183, 50:29:0030401:184, 50:29:0030401:185, 50:29:0030401:186, 50:29:0030401:187, 50:29:0030401:188, 50:29:0030401:189, 50:29:0030401:190, 50:29:0030401:191, 50:29:0030401:192, 50:29:0030401:193, 50:29:0030401:194, 50:29:0030401:195, 50:29:0030401:196, 50:29:0030401:197, 50:29:0030401:198, 50:29:0030401:199, 50:29:0030401:200, 50:29:0030401:201, 50:29:0030401:202, 50:29:0030401:203, 50:29:0030401:204, 50:29:0030401:205, 50:29:0030401:206, 50:29:0030401:207, 50:29:0030401:208, 50:29:0030401:209, 50:29:0030401:210, 50:29:0030401:211, 50:29:0030401:212, 50:29:0030401:213, 50:29:0030401:214, 50:29:0030401:215, 50:29:0030401:216, 50:29:0030401:217, 50:29:0030401:218, 50:29:0030401:219, 50:29:0030401:220, 50:29:0030401:221, 50:29:0030401:222, 50:29:0030401:223, 50:29:0030401:224, 50:29:0030401:225, 50:29:0030401:226, 50:29:0030401:227, 50:29:0030401:228, 50:29:0030401:229, 50:29:0030401:230, 50:29:0030401:231, 50:29:0030401:232, 50:29:0030401:233, 50:29:0030401:234, 50:29:0030401:235, 50:29:0030401:236, 50:29:0030401:237, 50:29:0030401:238, 50:29:0030401:239, 50:29:0030401:240, 50:29:0030401:241, 50:29:0030401:242, 50:29:0030401:243, 50:29:0030401:244, 50:29:0030401:245, 50:29:0030401:246, 50:29:0030401:247, 50:29:0030401:248, 50:29:0030401:249, 50:29:0030401:250, 50:29:0030401:251, 50:29:0030401:252, 50:29:0030401:253, 50:29:0030401:254, 50:29:0030401:255, 50:29:0030401:256, 50:29:0030401:257, 50:29:0030401:258, 50:29:0030401:259, 50:29:0030401:260, 50:29:0030401:261, 50:29:0030401:262, 50:29:0030401:263, 50:29:0030401:264, 50:29:0030401:265, 50:29:0030401:266, 50:29:0030401:267, 50:29:0030401:268, 50:29:0030401:269, 50:29:0030401:270, 50:29:0030401:271, 50:29:0030401:272, 50:29:0030401:273, 50:29:0030401:274, 50:29:0030401:275, 50:29:0030401:276, 50:29:0030401:277, 50:29:0030401:278, 50:29:0030401:279, 50:29:0030401:280, 50:29:0030401:281, 50:29:0030401:282, 50:29:0030401:283, 50:29:0030401:284, 50:29:0030401:285, 50:29:0030401:286, 50:29:0030401:287, 50:29:0030401:288, 50:29:0030401:289, 50:29:0030401:290, 50:29:0030401:291, 50:29:0030401:292, 50:29:0030401:293, 50:29:0030401:294, 50:29:0030401:295, 50:29:0030401:296, 50:29:0030401:297, 50:29:0030401:298, 50:29:0030401:299, 50:29:0030401:300, 50:29:0030401:301, 50:29:0030401:302, 50:29:0030401:303, 50:29:0030401:304, 50:29:0030401:305, 50:29:0030401:306, 50:29:0030401:307, 50:29:0030401:308, 50:29:0030401:309, 50:29:0030401:310, 50:29:0030401:311, 50:29:0030401:312, 50:29:0030401:313, 50:29:0030401:314, 50:29:0030401:315, 50:29:0030401:316, 50:29:0030401:317, 50:29:0030401:318, 50:29:0030401:319, 50:29:0030401:320, 50:29:0030401:321, 50:29:0030401:322, 50:29:0030401:323, 50:29:0030401:324, 50:29:0030401:325, 50:29:0030401:326, 50:29:0030401:327, 50:29:0030401:328, 50:29:0030401:329, 50:29:0030401:330, 50:29:0030401:331, 50:29:0030401:332, 50:29:0030401:333, 50:29:0030401:334, 50:29:0030401:335, 50:29:0030401:336, 50:29:0030401:337, 50:29:0030401:338, 50:29:0030401:339, 50:29:0030401:340, 50:29:0030401:341, 50:29:0030401:342, 50:29:0030401:343, 50:29:0030401:344, 50:29:0030401:345, 50:29:0030401:346, 50:29:0030401:347, 50:29:0030401:348, 50:29:0030401:349, 50:29:0030401:350, 50:29:0030401:351, 50:29:0030401:352, 50:29:0030401:353, 50:29:0030401:354, 50:29:0030401:355, 50:29:0030401:356, 50:29:0030401:357, 50:29:0030401:358, 50:29:0030401:359, 50:29:0030401:360, 50:29:0030401:361, 50:29:0030401:362, 50:29:0030401:363, 50:29:0030401:364, 50:29:0030401:365, 50:29:0030401:366, 50:29:0030401:367, 50:29:0030401:368, 50:29:0030401:369, 50:29:0030401:370, 50:29:0030401:371, 50:29:0030401:372, 50:29:0030401:373, 50:29:0030401:374, 50:29:0030401:375, 50:29:0030401:376, 50:29:0030401:377, 50:29:0030401:378, 50:29:0030401:379, 50:29:0030401:380, 50:29:0030401:381, 50:29:0030401:382, 50:29:0030401:383, 50:29:0030401:384, 50:29:0030401:385, 50:29:0030401:386, 50:29:0030401:387, 50:29:0030401:388, 50:29:0030401:389, 50:29:0030401:390, 50:29:0030401:391, 50:29:0030401:392, 50:29:0030401:393, 50:29:0030401:394, 50:29:0030401:395, 50:29:0030401:396, 50:29:0030401:397, 50:29:0030401:398, 50:29:0030401:399, 50:29:0030401:400, 50:29:0030401:401, 50:29:0030401:402, 50:29:0030401:403, 50:29:0030401:404, 50:29:0030401:405, 50:29:0030401:406, 50:29:0030401:407, 50:29:0030401:408, 50:29:0030401:409, 50:29:0030401:410, 50:29:0030401:411, 50:29:0030401:412, 50:29:0030401:413, 50:29:0030401:414, 50:29:0030401:415, 50:29:0030401:416, 50:29:0030401:417, 50:29:0030401:418, 50:29:0030401:419, 50:29:0030401:420, 50:29:0030401:421, 50:29:0030401:422, 50:29:0030401:423, 50:29:0030401:424, 50:29:0030401:425, 50:29:0030401:426, 50:29:0030401:427, 50:29:0030401:428, 50:29:0030401:429, 50:29:0030401:430, 50:29:0030401:431, 50:29:0030401:432, 50:29:0030401:433, 50:29:0030401:434, 50:29:0030401:435, 50:29:0030401:436, 50:29:0030401:437, 50:29:0030401:438, 50:29:0030401:439, 50:29:0030401:440, 50:29:0030401:441, 50:29:0030401:442, 50:29:0030401:443, 50:29:0030401:444, 50:29:0030401:445, 50:29:0030401:446 | | | | | | | | | |
| 18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: — | | | | | | | | | |
| 18.3 Номера участков, подлежащих связке с кадастрового учета: 50:29:0030401:111 | | | | | | | | | |

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(подпись)

М. П. (подпись)

А. И. Баркан
(подпись)

| Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------|--|--|---|---|----------------|--------------------------|--------------------------|
| КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) | | | | | | | | | |
| "11" марта 2012г. № МО/29/0030401/342 | | | | | | | | | |
| 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | |
| Кадастровый номер 50:29:0030401/111 | | Лист № 1 | | 3 | | Всего листов: 1 | | В.1 | |
| Общие сведения | | | | | | | | | |
| 4 Предыдущие номера: 50:29:0030401/111 | | | | | | 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.03.2012 | | | |
| 7 Местоположение Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с.Михалкино, участок находится в восточной части кадастрового квартала | | | | | | | | | |
| 8 Категория земель: | | | | | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | Земли запаса | Земли населенных пунктов | Категория не установлена |
| 8.2 | весь | | | | | | | | |
| 9 Разрешенное использование: для дачного строительства | | | | | | | | | |
| 10 Фактическое использование /характеристика деятельности/: | | | | | | | | | |
| 11 | Площадь: 253 +/- 1 кв. м | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 607855.27 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м): 2402.59 | 14 | МСК-50, зона 2 | | |
| 15 Сведения о правах: | | | | | | | | | |
| 16 Особые отметки: | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | |
| 18.1 | | | | | | | | | |
| 18.2 | | | | | | | | | |
| 18.3 | | | | | | | | | |
| Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | | | | | | | | | |
| Номера образованных участков: 50:29:0030401/177, 50:29:0030401/178, 50:29:0030401/179, 50:29:0030401/180, 50:29:0030401/181, 50:29:0030401/182, 50:29:0030401/183, 50:29:0030401/184, 50:29:0030401/185, 50:29:0030401/186, 50:29:0030401/187, 50:29:0030401/188, 50:29:0030401/189, 50:29:0030401/190, 50:29:0030401/191, 50:29:0030401/192, 50:29:0030401/193, 50:29:0030401/194, 50:29:0030401/195, 50:29:0030401/196, 50:29:0030401/197, 50:29:0030401/198, 50:29:0030401/199, 50:29:0030401/200, 50:29:0030401/201, 50:29:0030401/202, 50:29:0030401/203, 50:29:0030401/204, 50:29:0030401/205, 50:29:0030401/206, 50:29:0030401/207, 50:29:0030401/208, 50:29:0030401/209, 50:29:0030401/210, 50:29:0030401/211, 50:29:0030401/212, 50:29:0030401/213, 50:29:0030401/214, 50:29:0030401/215, 50:29:0030401/216, 50:29:0030401/217, 50:29:0030401/218, 50:29:0030401/219, 50:29:0030401/220, 50:29:0030401/221, 50:29:0030401/222, 50:29:0030401/223, 50:29:0030401/224, 50:29:0030401/225, 50:29:0030401/226, 50:29:0030401/227, 50:29:0030401/228, 50:29:0030401/229, 50:29:0030401/230, 50:29:0030401/231, 50:29:0030401/232, 50:29:0030401/233, 50:29:0030401/234, 50:29:0030401/235, 50:29:0030401/236, 50:29:0030401/237, 50:29:0030401/238, 50:29:0030401/239, 50:29:0030401/240, 50:29:0030401/241, 50:29:0030401/242, 50:29:0030401/243, 50:29:0030401/244, 50:29:0030401/245, 50:29:0030401/246, 50:29:0030401/247, 50:29:0030401/248, 50:29:0030401/249, 50:29:0030401/250, 50:29:0030401/251, 50:29:0030401/252, 50:29:0030401/253, 50:29:0030401/254, 50:29:0030401/255, 50:29:0030401/256, 50:29:0030401/257, 50:29:0030401/258, 50:29:0030401/259, 50:29:0030401/260, 50:29:0030401/261, 50:29:0030401/262, 50:29:0030401/263, 50:29:0030401/264, 50:29:0030401/265, 50:29:0030401/266, 50:29:0030401/267, 50:29:0030401/268, 50:29:0030401/269, 50:29:0030401/270, 50:29:0030401/271, 50:29:0030401/272, 50:29:0030401/273, 50:29:0030401/274, 50:29:0030401/275, 50:29:0030401/276, 50:29:0030401/277, 50:29:0030401/278, 50:29:0030401/279, 50:29:0030401/280, 50:29:0030401/281, 50:29:0030401/282, 50:29:0030401/283, 50:29:0030401/284, 50:29:0030401/285, 50:29:0030401/286, 50:29:0030401/287, 50:29:0030401/288, 50:29:0030401/289, 50:29:0030401/290, 50:29:0030401/291, 50:29:0030401/292, 50:29:0030401/293, 50:29:0030401/294, 50:29:0030401/295, 50:29:0030401/296, 50:29:0030401/297, 50:29:0030401/298, 50:29:0030401/299, 50:29:0030401/300, 50:29:0030401/301, 50:29:0030401/302, 50:29:0030401/303, 50:29:0030401/304, 50:29:0030401/305, 50:29:0030401/306, 50:29:0030401/307, 50:29:0030401/308, 50:29:0030401/309, 50:29:0030401/310, 50:29:0030401/311, 50:29:0030401/312, 50:29:0030401/313, 50:29:0030401/314, 50:29:0030401/315, 50:29:0030401/316, 50:29:0030401/317, 50:29:0030401/318, 50:29:0030401/319, 50:29:0030401/320, 50:29:0030401/321, 50:29:0030401/322, 50:29:0030401/323, 50:29:0030401/324, 50:29:0030401/325, 50:29:0030401/326, 50:29:0030401/327, 50:29:0030401/328, 50:29:0030401/329, 50:29:0030401/330, 50:29:0030401/331, 50:29:0030401/332, 50:29:0030401/333, 50:29:0030401/334, 50:29:0030401/335, 50:29:0030401/336, 50:29:0030401/337, 50:29:0030401/338, 50:29:0030401/339, 50:29:0030401/340, 50:29:0030401/341, 50:29:0030401/342, 50:29:0030401/343, 50:29:0030401/344, 50:29:0030401/345, 50:29:0030401/346, 50:29:0030401/347, 50:29:0030401/348, 50:29:0030401/349, 50:29:0030401/350, 50:29:0030401/351, 50:29:0030401/352, 50:29:0030401/353, 50:29:0030401/354, 50:29:0030401/355, 50:29:0030401/356, 50:29:0030401/357, 50:29:0030401/358, 50:29:0030401/359, 50:29:0030401/360, 50:29:0030401/361, 50:29:0030401/362, 50:29:0030401/363, 50:29:0030401/364, 50:29:0030401/365, 50:29:0030401/366, 50:29:0030401/367, 50:29:0030401/368, 50:29:0030401/369, 50:29:0030401/370, 50:29:0030401/371, 50:29:0030401/372, 50:29:0030401/373, 50:29:0030401/374, 50:29:0030401/375, 50:29:0030401/376, 50:29:0030401/377, 50:29:0030401/378, 50:29:0030401/379, 50:29:0030401/380, 50:29:0030401/381, 50:29:0030401/382, 50:29:0030401/383, 50:29:0030401/384, 50:29:0030401/385, 50:29:0030401/386, 50:29:0030401/387, 50:29:0030401/388, 50:29:0030401/389, 50:29:0030401/390, 50:29:0030401/391, 50:29:0030401/392, 50:29:0030401/393, 50:29:0030401/394, 50:29:0030401/395, 50:29:0030401/396, 50:29:0030401/397, 50:29:0030401/398, 50:29:0030401/399, 50:29:0030401/400, 50:29:0030401/401, 50:29:0030401/402, 50:29:0030401/403, 50:29:0030401/404, 50:29:0030401/405, 50:29:0030401/406, 50:29:0030401/407, 50:29:0030401/408, 50:29:0030401/409, 50:29:0030401/410, 50:29:0030401/411, 50:29:0030401/412, 50:29:0030401/413, 50:29:0030401/414, 50:29:0030401/415, 50:29:0030401/416, 50:29:0030401/417, 50:29:0030401/418, 50:29:0030401/419, 50:29:0030401/420, 50:29:0030401/421, 50:29:0030401/422, 50:29:0030401/423, 50:29:0030401/424, 50:29:0030401/425, 50:29:0030401/426, 50:29:0030401/427, 50:29:0030401/428, 50:29:0030401/429, 50:29:0030401/430, 50:29:0030401/431, 50:29:0030401/432, 50:29:0030401/433, 50:29:0030401/434, 50:29:0030401/435, 50:29:0030401/436, 50:29:0030401/437, 50:29:0030401/438, 50:29:0030401/439, 50:29:0030401/440, 50:29:0030401/441, 50:29:0030401/442, 50:29:0030401/443, 50:29:0030401/444, 50:29:0030401/445, 50:29:0030401/446 | | | | | | | | | |
| 18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: — | | | | | | | | | |
| 18.3 Номера участков, подлежащих связке с кадастрового учета: 50:29:0030401/111 | | | | | | | | | |

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3

(подпись)

М. П. (подпись)

А. И. Барскан

(подпись)

| Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------|--|--|---|---|--------------|--------------------------|--|
| КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) | | | | | | | | | |
| "11" марта 2012г. № МО-12/3В-144859 | | | | | | | | | |
| 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | |
| Общие сведения | | | | | | | | | |
| 4 Предыдущие номера: 50-29-0030401-111 | | | | | | 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.03.2012 | | | |
| 7 Местоположение Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с.Михалкино, участок находится в восточной части кадастрового квартала | | | | | | | | | |
| 8 Категория земель: | | | | | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | Земли запаса | Категория не установлена | |
| 8.2 | весь | | | | | | | | |
| 9 Разрешенное использование: для дачного строительства | | | | | | | | | |
| 10 Фактическое использование /характеристика деятельности/: | | | | | | | | | |
| 11 | Площадь: 100 +/- кв. м | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 240259 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м): 2402.59 | 14 | | МСК-50, зона 2 | |
| 15 Сведения о правах: | | | | | | | | | |
| 16 Особые отметки: | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | |
| 18.1 | | | | | | | | | |
| 18 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | | | | | | | | | |
| Номера образованных участков: 50-29-0030401-177, 50-29-0030401-178, 50-29-0030401-179, 50-29-0030401-180, 50-29-0030401-181, 50-29-0030401-182, 50-29-0030401-183, 50-29-0030401-184, 50-29-0030401-185, 50-29-0030401-186, 50-29-0030401-187, 50-29-0030401-188, 50-29-0030401-189, 50-29-0030401-190, 50-29-0030401-191, 50-29-0030401-192, 50-29-0030401-193, 50-29-0030401-194, 50-29-0030401-195, 50-29-0030401-196, 50-29-0030401-197, 50-29-0030401-198, 50-29-0030401-199, 50-29-0030401-200, 50-29-0030401-201, 50-29-0030401-202, 50-29-0030401-203, 50-29-0030401-204, 50-29-0030401-205, 50-29-0030401-206, 50-29-0030401-207, 50-29-0030401-208, 50-29-0030401-209, 50-29-0030401-210, 50-29-0030401-211, 50-29-0030401-212, 50-29-0030401-213, 50-29-0030401-214, 50-29-0030401-215, 50-29-0030401-216, 50-29-0030401-217, 50-29-0030401-218, 50-29-0030401-219, 50-29-0030401-220, 50-29-0030401-221, 50-29-0030401-222, 50-29-0030401-223, 50-29-0030401-224, 50-29-0030401-225, 50-29-0030401-226, 50-29-0030401-227, 50-29-0030401-228, 50-29-0030401-229, 50-29-0030401-230, 50-29-0030401-231, 50-29-0030401-232, 50-29-0030401-233, 50-29-0030401-234, 50-29-0030401-235, 50-29-0030401-236, 50-29-0030401-237, 50-29-0030401-238, 50-29-0030401-239, 50-29-0030401-240, 50-29-0030401-241, 50-29-0030401-242, 50-29-0030401-243, 50-29-0030401-244, 50-29-0030401-245, 50-29-0030401-246, 50-29-0030401-247, 50-29-0030401-248, 50-29-0030401-249, 50-29-0030401-250, 50-29-0030401-251, 50-29-0030401-252, 50-29-0030401-253, 50-29-0030401-254, 50-29-0030401-255, 50-29-0030401-256, 50-29-0030401-257, 50-29-0030401-258, 50-29-0030401-259, 50-29-0030401-260, 50-29-0030401-261, 50-29-0030401-262, 50-29-0030401-263, 50-29-0030401-264, 50-29-0030401-265, 50-29-0030401-266, 50-29-0030401-267, 50-29-0030401-268, 50-29-0030401-269, 50-29-0030401-270, 50-29-0030401-271, 50-29-0030401-272, 50-29-0030401-273, 50-29-0030401-274, 50-29-0030401-275, 50-29-0030401-276, 50-29-0030401-277, 50-29-0030401-278, 50-29-0030401-279, 50-29-0030401-280, 50-29-0030401-281, 50-29-0030401-282, 50-29-0030401-283, 50-29-0030401-284, 50-29-0030401-285, 50-29-0030401-286, 50-29-0030401-287, 50-29-0030401-288, 50-29-0030401-289, 50-29-0030401-290, 50-29-0030401-291, 50-29-0030401-292, 50-29-0030401-293, 50-29-0030401-294, 50-29-0030401-295, 50-29-0030401-296, 50-29-0030401-297, 50-29-0030401-298, 50-29-0030401-299, 50-29-0030401-300, 50-29-0030401-301, 50-29-0030401-302, 50-29-0030401-303, 50-29-0030401-304, 50-29-0030401-305, 50-29-0030401-306, 50-29-0030401-307, 50-29-0030401-308, 50-29-0030401-309, 50-29-0030401-310, 50-29-0030401-311, 50-29-0030401-312, 50-29-0030401-313, 50-29-0030401-314, 50-29-0030401-315, 50-29-0030401-316, 50-29-0030401-317, 50-29-0030401-318, 50-29-0030401-319, 50-29-0030401-320, 50-29-0030401-321, 50-29-0030401-322, 50-29-0030401-323, 50-29-0030401-324, 50-29-0030401-325, 50-29-0030401-326, 50-29-0030401-327, 50-29-0030401-328, 50-29-0030401-329, 50-29-0030401-330, 50-29-0030401-331, 50-29-0030401-332, 50-29-0030401-333, 50-29-0030401-334, 50-29-0030401-335, 50-29-0030401-336, 50-29-0030401-337, 50-29-0030401-338, 50-29-0030401-339, 50-29-0030401-340, 50-29-0030401-341, 50-29-0030401-342, 50-29-0030401-343, 50-29-0030401-344, 50-29-0030401-345, 50-29-0030401-346, 50-29-0030401-347, 50-29-0030401-348, 50-29-0030401-349, 50-29-0030401-350, 50-29-0030401-351, 50-29-0030401-352, 50-29-0030401-353, 50-29-0030401-354, 50-29-0030401-355, 50-29-0030401-356, 50-29-0030401-357, 50-29-0030401-358, 50-29-0030401-359, 50-29-0030401-360, 50-29-0030401-361, 50-29-0030401-362, 50-29-0030401-363, 50-29-0030401-364, 50-29-0030401-365, 50-29-0030401-366, 50-29-0030401-367, 50-29-0030401-368, 50-29-0030401-369, 50-29-0030401-370, 50-29-0030401-371, 50-29-0030401-372, 50-29-0030401-373, 50-29-0030401-374, 50-29-0030401-375, 50-29-0030401-376, 50-29-0030401-377, 50-29-0030401-378, 50-29-0030401-379, 50-29-0030401-380, 50-29-0030401-381, 50-29-0030401-382, 50-29-0030401-383, 50-29-0030401-384, 50-29-0030401-385, 50-29-0030401-386, 50-29-0030401-387, 50-29-0030401-388, 50-29-0030401-389, 50-29-0030401-390, 50-29-0030401-391, 50-29-0030401-392, 50-29-0030401-393, 50-29-0030401-394, 50-29-0030401-395, 50-29-0030401-396, 50-29-0030401-397, 50-29-0030401-398, 50-29-0030401-399, 50-29-0030401-400, 50-29-0030401-401, 50-29-0030401-402, 50-29-0030401-403, 50-29-0030401-404, 50-29-0030401-405, 50-29-0030401-406, 50-29-0030401-407, 50-29-0030401-408, 50-29-0030401-409, 50-29-0030401-410, 50-29-0030401-411, 50-29-0030401-412, 50-29-0030401-413, 50-29-0030401-414, 50-29-0030401-415, 50-29-0030401-416, 50-29-0030401-417, 50-29-0030401-418, 50-29-0030401-419, 50-29-0030401-420, 50-29-0030401-421, 50-29-0030401-422, 50-29-0030401-423, 50-29-0030401-424, 50-29-0030401-425, 50-29-0030401-426, 50-29-0030401-427, 50-29-0030401-428, 50-29-0030401-429, 50-29-0030401-430, 50-29-0030401-431, 50-29-0030401-432, 50-29-0030401-433, 50-29-0030401-434, 50-29-0030401-435, 50-29-0030401-436, 50-29-0030401-437, 50-29-0030401-438, 50-29-0030401-439, 50-29-0030401-440, 50-29-0030401-441, 50-29-0030401-442, 50-29-0030401-443, 50-29-0030401-444, 50-29-0030401-445, 50-29-0030401-446 | | | | | | | | | |
| 18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: — | | | | | | | | | |
| 18.3 Номера участков, подлежащих связке с кадастрового учета: 50-29-0030401-111 | | | | | | | | | |

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(подпись)

М. П. (подпись)

А. И. Барскан
(подпись)



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.08.2015
Документы-основания: • Решение об утверждении перераспределения земельных участков от 31.07.2015
• Решение собственника об утверждении раздела земельного участка от 19.09.2012
Субъект (субъекты) права: Ратникова Ольга Владимировна, дата рождения: 18.09.1989, место рождения: пос.Волгореченск Костромской обл., гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 128-671-575 89

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:29:0030401:454
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 35 214 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с.Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/029/005/2015-3443/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50-50/001-50/029/005/2015-3443/1

Скворцова Е. Л.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 22.08.2015
Документы-основания: • Решение собственника об утверждении раздела земельного участка от 19.09.2012
• Решение об утверждении перераспределения земельных участков от 31.07.2015
Субъект (субъекты) права: Ратникова Ольга Владимировна, дата рождения: 18.09.1989, место рождения: пос.Волгореченск Костромской обл., гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 128-671-575 89

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:29:0030401:451
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 068 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с.Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/029/005/2015-3440/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/001-50/029/005/2015-3440/1

Скворцова Е. Л.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

22.08.2015

Документы-основания: • Решение собственника об утверждении раздела земельного участка от 19.09.2012

• Решение об утверждении перераспределения земельных участков от 31.07.2015

Субъект (субъекты) права: Ратникова Ольга Владимировна, дата рождения: 18.09.1989, место рождения: пос.Волгореченск Костромской обл., гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 128-671-575 89

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:29:0030401:450

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 90 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с.Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/029/005/2015-3439/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Скворцова Е. Л.

50-50/001-50/029/005/2015-3439/1



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

22.08.2015

Документы-основания: • Решение собственника об утверждении раздела земельного участка от 19.09.2012

• Решение об утверждении перераспределения земельных участков от 31.07.2015

Субъект (субъекты) права: Ратникова Ольга Владимировна, дата рождения: 18.09.1989, место рождения: пос.Волгореченск Костромской обл., гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 128-671-575 89

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:29:0030401:449

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 625 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, вблизи с.Михалево, участок находится в восточной части кадастрового квартала

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/029/005/2015-3438/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Скворцова Е. Л.

50-50/001-50/029/005/2015-3438/1