



# ООО «Аудит и консалтинг»

Член НП «Российская коллегия оценщиков»,  
регистрационный № 77173



Член АКЭО «Национальный союз экспертных  
организаций» регистрационный номер 77-031

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Заместитель генерального директора

ООО «Аудит и консалтинг»

\_\_\_\_\_ С.В. Домнин

Дата составления отчета 14 апреля 2021 г.



## ОТЧЕТ № 821-21

об определении рыночной и ликвидационной  
стоимости недвижимого имущества,

расположенного по адресу:

Московская область, г. Лосино-Петровский,

ул. Магистральная 1-я, д. 30



Дата оценки 02 апреля 2021 г.



г. Москва • 2021 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АУДИТ И КОНСАЛТИНГ»**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 821-21**

Настоящее заключение подготовлено ООО «Аудит и консалтинг» в соответствии с Договором № 821/О-21 от 01 апреля 2021 г. Заключение является неотъемлемой частью Отчета № 821-21, составленного 14 апреля 2021 г.

**Краткое изложение основных фактов и выводов**

<b>Сведения о проведении оценки</b>	
<b>Заказчик оценки</b>	<b>Валиев Курбанмагомед Залимханович</b>
<b>Оценочная организация</b>	<b>ООО «Аудит и консалтинг»</b> Место нахождения юридического лица: 109428, г. Москва, Рязанский проспект, д.10, стр. 18, этаж 9, комн.15В Почтовый адрес: РФ, 105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д.71, стр. 8. ИНН 7720818770, ОГРН 1147746771226, дата присвоения: 08 июля 2014 Ответственность Оценочной организации застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № 0991R/776/0000010/20, выдан АО «АльфаСтрахование» (115162 г. Москва, ул. Шаболовская, д. 31, стр. Б, телефон: 8 800 333 0 999). Период действия с 05.09.2020 г. по 04.09.2021 г. Страховая сумма – 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
<b>Основание проведения оценки</b>	Договор № 821/О-21 от 01 апреля 2021 г.
<b>Цель и задачи проведения оценки</b>	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки для целей залога в ПАО ВТБ
<b>Оценщик</b>	Оценщик: Ожерелков Алексей Вадимович – член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО») (119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205), регистрационный номер 870 от 17 июля 2015 г. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 3278 от 18.12.2014 г., Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 013138-1 от 13 июня 2018 г.. Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности: Гражданская ответственность специалиста - оценщика застрахована на основании договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №099R/776/0000015/20, выдан АО «АльфаСтрахование» (115162 г. Москва, ул. Шаболовская, д. 31, стр. Б, телефон: Тел: 8 800 333-0-999; E-mail: alfastrah@alfastrah.ru; Сайт: www.alfastrah.ru). Период действия с 05.09.2020 г. по 04.09.2021 г. Предел ответственности – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Стаж работы 5 лет Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг».
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Настоящим оценщик Ожерелков Алексей Вадимович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

	<p>Оценщик Ожерелков Алексей Вадимович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Ожерелков Алексей Вадимович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

<b>Сведения об оцениваемом объекте</b>	
<b>Объект оценки</b>	<p><b>Недвижимое имущество в составе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Земельный участок, общей площадью<sup>1</sup> 1290 кв. м, кадастровый номер 50:14:0060309:82, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки</li> <li>- Жилой дом, общей площадью<sup>2</sup> 675 кв. м, кадастровый номер 50:14:0000000:121243</li> </ul>
<b>Место нахождения (адрес)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Земельный участок, общей площадью<sup>1</sup> 1290 кв. м, расположен по адресу: обл. Московская, р-н Щелковский, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, уч-к 30</li> <li>- Жилой дом, общей площадью<sup>2</sup> 675 кв. м, расположен по адресу: Московская область, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, д. 30</li> </ul>
<b>Характеристика Объекта оценки</b>	<p>Характеристика:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Земельный участок ровный, правильной прямоугольной формы общей площадью 1 290,00 кв. м</li> </ul> <p>Жилой дом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- общая площадь без учета площадей балконов и лоджий 675 кв. м;</li> <li>- жилая площадь 103,4</li> </ul> <p>Состояние отделки: Комфортная</p>
<b>Краткое описание имущественных прав</b>	<p><b>Обладатель(и) имущественных прав:</b> Алиферов Алексей Александрович.</p> <p><b>Право–подтверждающие документы:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Собственность на земельный участок, общей площадью 1290 кв. м, (основание: Выписка из ЕГРН, 99/2021/386166586 от 10.04.2021)</li> <li>- Собственность на жилой дом, общей площадью 675 кв. м, (основание: Выписка из ЕГРН, 99/2021/386164248 от 10.04.2021)</li> </ul>
<b>Ограничения (обременения) оцениваемых прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- На земельный участок, общей площадью 1290 кв. м не зарегистрировано (основание: Выписка из ЕГРН 99/2021/386166586 от 10.04.2021)<sup>3</sup></li> <li>- На жилой дом, общей площадью 675 кв. м не зарегистрировано (основание: Выписка из ЕГРН 99/2021/386164248 от 10.04.2021)<sup>4</sup></li> </ul>
<b>Балансовая стоимость, руб.</b>	Не формируется, т.к. собственником является физическое лицо

<b>Даты</b>	
Дата оценки	02 апреля 2021 г.
Дата осмотра	02 апреля 2021 г.
Период проведения оценки	02 апреля 2021 г.– 14 апреля 2021 г.
Дата составления отчета	14 апреля 2021 г.
Курс валют, установленный ЦБ России на 02 апреля 2021 г.	1 долл. США = 75,8073 руб., 1 ЕВРО = 88,9523 руб.

<sup>1</sup> Основание: Выписка из ЕГРН 99/2021/386166586 от 10.04.2021 г.;

<sup>2</sup> Основание: Выписка из ЕГРН 99/2021/386164248 от 10.04.2021 г.

<sup>3</sup> Подтверждение информации: Сайт [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

<sup>4</sup> Подтверждение информации: Сайт [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

<b>Используемые стандарты оценки</b>
<p>1. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1,2,3), утвержденные приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 297-299; ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9 утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №327 от 01.06.2015 г., ФСО №12 утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №72 от 17.11.2016 г.</p> <p>2. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО»). Стандарты оценки 2010 СРО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» (ОСТ ДСО 3.04), утверждены Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года)</p>

<b>Итоговое заключение о рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки</b>			
<b>Объект оценки</b>	<b>Стоимость, рассчитанная</b>		
	<b>затратным подходом, руб.</b>	<b>сравнительным подходом, руб.</b>	<b>доходным подходом, руб.</b>
Земельный участок, общей площадью 1290 кв. м, кадастровый номер 50:14:0060309:82	Не применялся	3 002 000	Не применялся
Жилой дом, общей площадью 675 кв. м, кадастровый номер 50:14:0000000:121243	Не применялся	18 333 000	Не применялся

<b>Рыночная стоимость* Объекта оценки (округленно), руб.</b>	<b>21 335 000</b> (Двадцать один миллион триста тридцать пять тысяч)
<b>в том числе:</b>	
рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1290 кв. м, кадастровый номер 50:14:0060309:82	<b>3 002 000</b> (Три миллиона две тысячи) руб.
рыночная стоимость жилого дома, общей площадью 675 кв. м, кадастровый номер 50:14:0000000:121243	<b>18 333 000</b> (Восемнадцать миллионов триста тридцать три тысячи) руб.

<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки (округленно), руб.</b>	<b>15 685 000</b> (Пятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч )
<b>в том числе:</b>	
ликвидационная стоимость земельного участка, общей площадью 1290 кв. м, кадастровый номер 50:14:0060309:82	<b>2 207 000</b> (Два миллиона двести семь тысяч) руб.
ликвидационная стоимость жилого дома, общей площадью 675 кв. м, кадастровый номер 50:14:0000000:121243	<b>13 478 000</b> (Тринадцать миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч) руб.

*Примечание: согласно пп. 6 п.2 ст. 146, и пп 22 п. 3 ст.149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.*

Отчет составлен в двух экземплярах, 1-й и 2-й экземпляры Отчета переданы Заказчику. Электронная версия Отчета хранится у Исполнителя.

**Заключение и отчет утвердил:**

**Заместитель генерального директора  
ООО «Аудит и консалтинг»**

\_\_\_\_\_ **С.В. Домнин**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>6</b>
1.1 Задание на оценку .....	6
1.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки. ....	8
1.4 Сведения о Заказчике оценки.....	10
1.5 Сведения об Оценщике.....	10
1.6 Основные факты и выводы .....	12
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
2.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	14
2.2 Состав Объекта оценки.....	14
2.3 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки.....	14
2.4 Схема расположения Объекта оценки .....	15
2.5 Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки .....	16
2.6 Экологическая обстановка в районе расположения Объекта оценки .....	18
2.7 Характеристика локального местоположения Объекта оценки .....	18
2.8 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	19
2.9 Фотографии Объекта оценки .....	23
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>28</b>
3.1 Обзор общеэкономической ситуации.....	28
3.2 Обзор загородной недвижимости в Московской области.....	32
3.3 Анализ наиболее эффективного использования .....	44
3.4 Факторы, влияющие на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов.....	46
3.5 Анализ предложений на рынке продаж земельных участков в районе расположения Объекта оценки .....	51
3.6 Анализ предложений на рынке продаж домовладений в районе расположения Объекта оценки. ....	53
3.7 Анализ ликвидности объекта оценки .....	55
<b>4. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>57</b>
<b>5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА....</b>	<b>60</b>
5.1 Методы оценки рыночной стоимости прав собственности земельных участков .....	62
5.2 Расчет рыночной стоимости жилого дома.....	69
5.3 Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода.....	74
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>75</b>
<b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>76</b>
7.1 Расчет коэффициента ликвидности .....	76
<b>8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>83</b>
<b>9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>84</b>
<b>10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>86</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>87</b>
Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	88
Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.....	94
Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	141

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1 Задание на оценку

*Общая информация Таблица 1.1.1*

Объект оценки	<b>Недвижимое имущество в составе:</b> - Земельный участок, общей площадью <sup>1</sup> 1290 кв. м, кадастровый номер 50:14:0060309:82, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки - Жилой дом, общей площадью <sup>2</sup> 675 кв. м, кадастровый номер 50:14:0000000:121243
Адрес Объекта оценки	- Земельный участок, общей площадью <sup>1</sup> 1290 кв. м, расположен по адресу: обл. Московская, р-н Щелковский, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, уч-к 30 - Жилой дом, общей площадью <sup>2</sup> 675 кв. м, расположен по адресу: Московская область, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, д. 30
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	В состав объекта оценки входит: - Земельный участок, общей площадью <sup>1</sup> 1290 кв. м, кадастровый номер 50:14:0060309:82, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки - Жилой дом, общей площадью <sup>2</sup> 675 кв. м, кадастровый номер 50:14:0000000:121243
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены в следующих документах: Выписка из ЕГРН 99/2021/386166586 от 10.04.2021 г.; Выписка из ЕГРН 99/2021/386164248 от 10.04.2021 г. Технический паспорт на жилой дом от 03.10.2013 г.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Собственность
Ограничения (обременения) оцениваемых прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Не зарегистрировано <sup>1,2</sup>
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки для целей залога в ПАО ВТБ Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, указанными в отчете и в Договоре на оказание услуг по оценке. 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, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Специальные требования залогодержателя	<a href="https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/katalog-nedvizhimosti/ocenka-zhilya/">https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/katalog-nedvizhimosti/ocenka-zhilya/</a>
Вид(ы) определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная (Определения вида стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.07 г. № 255)
Дата оценки	02 апреля 2021 г.

<sup>1</sup> Основание: Выписка из ЕГРН 99/2021/386166586 от 10.04.2021 г.

<sup>2</sup> Основание: Выписка из ЕГРН 99/2021/386164248 от 10.04.2021 г.

Дата осмотра	02 апреля 2021 г.
Допущения, на которых должна основывается оценка	Оценка Объекта осуществляется в строгом соответствии с его текущим использованием. Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах, и долгосрочных арендных отношений. Рыночная стоимость должна определяться исходя из допущения, что срок экспозиции не превышает 1 год; Ликвидационная стоимость определяется исходя из срока экспозиции 180 дней
Суждение оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта	Не предусматривается
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Информация не предоставлена
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Специальных особенностей не предусматривается
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация относительно Объекта оценки, предоставлены Заказчиком 14.04.2021 г.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не предусматривается
Иная информация, предусмотренная ФСО	Итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления Дополнительные требования к Отчету об оценке Заданием на оценку не установлены.

## 1.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой являются Оценщик, подготовивший отчет

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №327);

- Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости" (ФСО №12) (утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №72 от 17.11.2016 г.);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО»). Стандарты оценки 2010 СРО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» (ОСТ ДСО 3.04), утверждены Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года);
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

### **Обоснование применения стандартов**

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

## **1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки**

### **Допущения, использованные при проведении оценки**

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не являются гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводили сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делали запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовали исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимают на себя ответственность за достоверность переданной им Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых (к примеру таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляют за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиками и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщиков, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляют гарантий или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиками в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как их собственные утверждения.
- От Оценщиков не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Существующие ограничения (обременения) права на Объект оценки прописаны в Главе 2 «Описание Объекта оценки» настоящего Отчета. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта, в

настоящем отчете, оцениваемая собственность рассчитывается как свободная от каких-либо обременений или ограничений.

- В отчете принято, в соответствии с п. 5 ст. 15 ЖК РФ (в ред. от 31.12.2014), что общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

- Имеется расхождение в данных, подтверждающих общую площадь жилого дома. В представленном Заказчиком право-подтверждающем документе (Выписка из ЕГРН 99/2021/386164248 от 10.04.2021 общая площадь дома, входящего в состав Объекта оценки указана в 675,00 кв. м. А в Техническом паспорте на жилой дом №3531097 от 18.03.2005 г.. общая площадь дома указана в 644,3 кв. м. Оценщиком для расчётных таблиц площадь дома принята в 675,00 кв. м, как заявленная в Росреестре и являющаяся базой для налогообложения.

### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки для целей залога в ПАО ВТБ

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке представляет собой точку зрения Оценщиков без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

- Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.

- Оценщики и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

- Оценщики не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуются не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

- которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиками своих обязательств);

- которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщиков и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.

- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщиков, приводят к наиболее точному определению рыночной стоимости. Однако Оценщики не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе

методик оценки. Оценщики исходили из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

- 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 до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

- Ни Оценщики, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

- После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

#### **1.4 Сведения о Заказчике оценки**

*Таблица 1.4.1*

Заказчик	Валиев Курбанмагомед Залимханович
----------	-----------------------------------

#### **1.5 Сведения об Оценщике**

*Таблица 1.5.1*

ФИО	Ожерелков Алексей Вадимович
Квалификация	Оценщик
Сведения о членстве в СРО оценщиков	член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО») (119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205), регистрационный номер 870 от 17 июля 2015 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 3278 от 18.12.2014 г., Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 013138-1 от 13 июня 2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность специалиста - оценщика застрахована на основании договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №099R/776/0000015/20, выдан АО «АльфаСтрахование» (115162 г. Москва, ул. Шаболовская, д. 31, стр. Б, телефон: Тел: 8 800 333-0-999; E-mail: alfastrah@alfastrah.ru; Сайт: www.alfastrah.ru). Период действия с 05.09.2020 г. по 04.09.2021 г. Предел ответственности – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Местонахождение Оценщика	Почтовый адрес: 105187, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8
Контактный телефон	8-495-663-63-75
Адрес электронной почты	E-mail: ozherelkov@dxd.ru
Основание для проведения оценки	Трудовой договор №06-17 от 03 июля 2017 г. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг».

<p>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>ООО «Аудит и консалтинг» Место нахождения юридического лица: 109428, г. Москва, Рязанский проспект, д.10, стр. 18, этаж 9, комн.15В Почтовый адрес: РФ, 105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д.71, стр. 8. ИНН 7720818770, ОГРН 1147746771226, дата присвоения: 08 июля 2014 Ответственность Оценочной организации застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № 0991R/776/0000010/20, выдан АО «АльфаСтрахование» (115162 г. Москва, ул. Шаболовская, д. 31, стр. Б, телефон: 8 800 333 0 999). Период действия с 05.09.2020 г. по 04.09.2021 г. Страховая сумма – 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.</p>
<p>Степень участия в проведении оценки Объекта оценки</p>	<p>100%</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<p>Настоящим оценщик Ожерелков Алексей Вадимович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ожерелков Алексей Вадимович не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Ожерелков Алексей Вадимович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>Иные организации и специалисты не привлекались.</p>

## 1.6 Основные факты и выводы

*Общая информация Таблица 1.6.1*

Порядковый номер Отчета	№ 821-21
Основание для проведения оценки	Договор № 821/О-21 от 01 апреля 2021 г.
Цель и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки для целей залога в ПАО ВТБ
Дата оценки	02 апреля 2021 г.
Дата осмотра	02 апреля 2021 г.
Период проведения оценки	02 апреля 2021 г. – 14 апреля 2021 г.
Дата составления отчета	14 апреля 2021 г.
Используемая в Отчете иностранная валюта и курс, установленный ЦБ РФ на дату оценки	1 долл. США = 75,8073 руб., 1 ЕВРО = 88,9523 руб.

### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

*Информация, идентифицирующая Объект оценки Таблица 1.6.2*

Объект оценки	<b>Недвижимое имущество в составе:</b> - Земельный участок, общей площадью <sup>1</sup> 1290 кв. м, кадастровый номер 50:14:0060309:82, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки - Жилой дом, общей площадью <sup>2</sup> 675 кв. м, кадастровый номер 50:14:0000000:121243
Адрес Объекта оценки	- Земельный участок, общей площадью 1290 кв. м, расположен по адресу: обл. Московская, р-н Щелковский, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, уч-к 30 - Жилой дом, общей площадью 675 кв. м, расположен по адресу: Московская область, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, д. 30
Имущественные права на Объект оценки	Собственность <sup>1,2</sup>
Ограничения по использованию <sup>1,2</sup>	- На земельный участок, общей площадью 1290 кв. м не зарегистрировано (основание: Выписка из ЕГРН 99/2021/386166586 от 10.04.2021) - На жилой дом, общей площадью 675 кв. м не зарегистрировано (основание: Выписка из ЕГРН 99/2021/386164248 от 10.04.2021)
Собственник/обладатель имущественных прав	Алиферов Алексей Александрович.
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлено
Балансовая стоимость	Не формируется, т.к. собственником является физическое лицо
Текущее (разрешенное) использование Объекта оценки	Жилой дом для постоянного проживания

<sup>1</sup> Основание: Выписка из ЕГРН 99/2021/386166586 от 10.04.2021 г.;

<sup>2</sup> Основание: Выписка из ЕГРН 99/2021/386164248 от 10.04.2021 г.

*Результаты оценки Таблица 1.6.3*

<b>Итоговое заключение о рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки</b>			
<b>Объект оценки</b>	<b>Стоимость, рассчитанная</b>		
	<b>затратным подходом, руб.</b>	<b>сравнительным подходом, руб.</b>	<b>доходным подходом, руб.</b>
Земельный участок, общей площадью 1290 кв. м, кадастровый номер 50:14:0060309:82	Не применялся	3 002 000	Не применялся
Жилой дом, общей площадью 675 кв. м, кадастровый номер 50:14:0000000:121243	Не применялся	18 333 000	Не применялся
<b>Рыночная стоимость * Объекта оценки (округленно), руб.</b>	<b>21 335 000</b> <b>(Двадцать один миллион триста тридцать пять тысяч)</b>		
<b>в том числе:</b>			
рыночная стоимость * земельного участка, общей площадью 1290 кв. м, кадастровый номер 50:14:0060309:82	<b>3 002 000</b> <b>(Три миллиона две тысячи) руб.</b>		
рыночная стоимость * жилого дома, общей площадью 675 кв. м, кадастровый номер 50:14:0000000:121243	<b>18 333 000</b> <b>(Восемнадцать миллионов триста тридцать три тысячи) руб.</b>		
<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки (округленно), руб.</b>	<b>15 685 000</b> <b>(Пятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч )</b>		
<b>в том числе:</b>			
ликвидационная стоимость * земельного участка, общей площадью 1290 кв. м, кадастровый номер 50:14:0060309:82	<b>2 207 000</b> <b>(Два миллиона двести семь тысяч) руб.</b>		
ликвидационная стоимость * жилого дома, общей площадью 675 кв. м, кадастровый номер 50:14:0000000:121243	<b>13 478 000</b> <b>(Тринадцать миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч) руб.</b>		

\* НДС не облагается, в соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146, и пп 22 п. 3 ст.149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не признается объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.

\* НДС не облагается, в соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146, и пп 22 п. 3 ст.149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не признается объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 2.1.1

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	1. Выписка из ЕГРН 99/2021/386166586 от 10.04.2021 г. 2. Выписка из ЕГРН 99/2021/386164248 от 10.04.2021 г.
2	Технические характеристики	1. Технический паспорт на жилой дом от 03.10.2013 г.
3	Бухгалтерская информация	Не формируется, т.к. собственником является физическое лицо
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

### 2.2 Состав Объекта оценки

Объект оценки представляет собой двухэтажный (с цокольным и мансардным этажами) кирпичный жилой дом, предназначенный для круглогодичного проживания, расположенный на участке общей площадью 1290,00 кв. м. На участок заведены все коммуникации: магистральный газ, центральное электроснабжение, водопровод – скважина, канализация - септик. Все коммуникации в рабочем состоянии. Отопление от АГВ (Wiessmann). Состояние отделки – Комфортная Участок имеет непосредственный выход к р. Звепроножка.

Состав Объекта оценки Таблица 2.2.1

№	Наименование объекта	Субъект Права	Адрес объекта	Данные в соответствии выпиской из ЕГРН	Площадь в соответствии Техническим/ кадастровым паспортом	Существующие ограничения (обременения) права
1	Земельный участок для ижс	Алиферов Алексей Александрович	обл. Московская, р-н Щелковский, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, уч-к 30	1290 кв. м	1290 кв. м	Не зарегистрировано
2	Жилой дом		Московская область, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, д. 30	675 кв. м	675 кв. м	Не зарегистрировано

### 2.3 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Правоустанавливающие и технические документы на Объект оценки Таблица 2.3.1

№	Наименование документа	Серия и номер документа	Дата выдачи	Вид права	Инвентарный/кадастровый номер
<b>Земельный участок для ижс, общей площадью 1290 кв. м</b>					
1	Выписка из ЕГРН	99/2021/386166586	10.04.2021	Собственность	50:14:0060309:82
2	Документ – основание выдачи право подтверждающего документа: - Договор купли-продажи №2 от 22.06.2020 г.				
<b>Жилой дом, общей площадью 675 кв. м</b>					
3	Выписка из ЕГРН	99/2021/386164248	10.04.2021	Собственность	50:14:0000000:121243
4	Документ – основание выдачи право подтверждающего документа: - Договор купли-продажи №2 от 22.06.2020 г.				

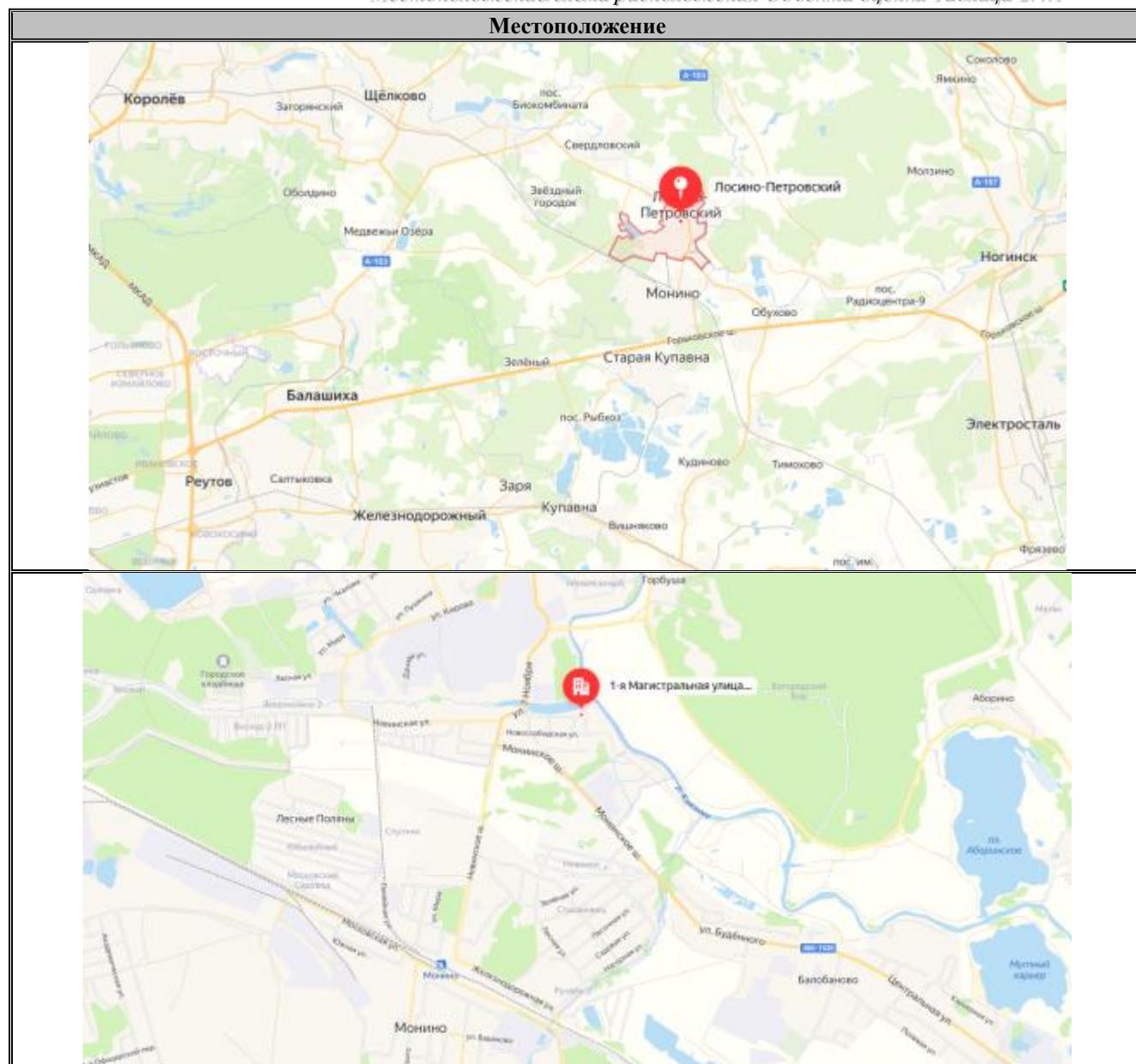
Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Сведения о наличии судебных споров в отношении Объекта оценки по данным <http://ras.arbitr.ru> отсутствуют

В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

## 2.4 Схема расположения Объекта оценки

*Местоположение/схема расположения Объекта оценки Таблица 2.4.1*



## 2.5 Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в Лосино-Петровском городском округе Московской области.

Лосино-Петровский — административно-территориальная единица (город областного подчинения с административной территорией), в границах которой создано муниципальное образование городской округ Лосино-Петровский, расположенное на востоке Московской области России.

Площадь территории городского округа — 91,27 км<sup>2</sup>, в том числе города Лосино-Петровский — 9,16 км<sup>2</sup>[7].

Граничит:

- с городским округом Звёздный городок (на юго-западе)
- с Богородским городским округом (на востоке)
- с Щёлковским муниципальным районом (на юге, западе и севере)
- с городским поселением Монино Щёлковского муниципального района (на юге),
- с сельским поселением Медвежье-Озёрское Щёлковского муниципального района (на юго-западе),
- с городским поселением Щёлково Щёлковского муниципального района (на западе),
- с сельским поселением Гребневское Щёлковского муниципального района (на западе),
- с сельским поселением Трубинское Щёлковского муниципального района (на северо-западе),
- с сельским поселением Огудневское Щёлковского муниципального района (на севере).

Население:

Численность населения						
2009 <sup>[10]</sup>	2010 <sup>[11]</sup>	2011 <sup>[10]</sup>	2012 <sup>[12]</sup>	2013 <sup>[13]</sup>	2014 <sup>[14]</sup>	2015 <sup>[15]</sup>
22 393	↗22 550	↗23 182	→23 182	↗23 694	↗24 290	↗24 726
2016 <sup>[16]</sup>	2017 <sup>[17]</sup>	2018 <sup>[18]</sup>	2019 <sup>[19]</sup>	2020 <sup>[3]</sup>		
↗25 266	↗25 370	↗25 424	↗47 827	↗49 904		

Численность населения городского округа Лосино-Петровский, городского поселения Свердловский и сельского поселения Анискинское, составивших новообразованный с 5 июня 2018 года городской округ Лосино-Петровский на начало 2018 года составила 46 787 человек.

Щёлковский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-востоке Московской области России.

Район расположен в центральной России на северо-востоке Московской области, его границы находятся в 5 км от границ г. Москвы. Район находится в переходной зоне между Клинско-Дмитровской грядой (являющейся частью Смоленско-Московской возвышенности) и Мещерской низменностью. Граничит на юге с городским округом Балашиха, на западе — с городским округом Королёв (город Королёв) и городским округом Ивантеевка (город Ивантеевка) и Пушкинским районом, на востоке — с Ногинским районом, городским округом Черноголовка, городским округом Лосино-Петровский (город Лосино-Петровский), городским округом Звёздный городок, на севере — с городским округом Красноармейск (город Красноармейск) и Владимирской областью. Район со всех сторон окружает территорию городского округа Фрязино.

Общая площадь района — 62149 га.

На территории Щёлковского административного района расположен Щёлковский муниципальный район. Территорией района полностью окружен городской округ Фрязино. До муниципальной реформы в состав Щёлковского района входил также город Лосино-Петровский. В 2004 году было сформировано муниципальное образование городской округ Лосино-Петровский[25], не вошедшее в состав Щёлковского муниципального района. В 2009 году Лосино-Петровский получил статус города областного подчинения. Звёздный городок получил статус городского округа и был выведен из состава Щёлковского муниципального района в 2009 году.

5 июня 2018 года городское поселение Свердловский и сельское поселение Анискинское Щёлковского муниципального района были выведены из состава муниципального района и объединены с городским округом Лосино-Петровский.

С 1 января 2006 года до 5 июня 2018 года в Щёлковский муниципальный район входило 10 муниципальных образований — 5 городских и 5 сельских поселений, с 5 июня 2018 года — 4 городских и 4 сельских поселения:

Экономика района - одна из крупнейших в Подмосковье, представлена крупными и мелкими промышленными предприятиями химической и пищевой, деревообрабатывающей и перерабатывающей отраслей, развиты металлообработка и машиностроение. На территории Щёлковского района находятся шесть крупных сельхозпредприятий, поставляющих на стол жителей картофель и зерно, мясомолочную продукцию и овощи, яйца. Развита торговая сеть - имеются крупные торговые центры, такие как Глобус и Касторама, КЭМП и Гранд Плаза. Предоставляются различные услуги в Доме быта «Подмосковье» и торгово-развлекательном центре «Ладья». Среди крупнейших предприятий Щёлковского края: Щёлковохлеб и Агрохим, Щёлковская шелкоткацкая фабрика и Щёлковские электросети и водоканал, ОМЗ НИИХИММАШ и «Мултон», «Стильные кухни» и «Экоаэросталкер». Производством керамической плитки во Фряново занимается «Лира-Керамика». Основные сельскохозяйственные предприятия- СПК Жегалово и Орловский. На территории района оказывают услуги физическим и юридическим лицам банки: Сбербанк и Возрождение, Пушкино и Внешторгбанк, Газпромбанк и КБ «Восточный», НОМОС-Банк и ИКБ «Совкомбанк». Свои отделения и офисы имеют ВТБ 24 и Мособлбанк, Промсвязьбанк и АКБ «Росбанк». На территории действуют различные транспортные компании, осуществляющие пассажирские и грузовые перевозки: АК 1785 и ВОВ-авто. Средства массовой информации представлены местными газетами: Щелковчанка и Время, а на Щёлковском телевидении выходит региональный блок новостей- «События Недели» и рекламных сообщений- «Доска Объявлений», «Поздравляю». Сфера услуг представлена в основном предложениями о ремонте эксплуатируемых технических устройств: автомобилей, стиральных машин и холодильников. Кроме того, услуги по ремонту квартир востребованы физическими лицами, в то время как ремонт офисов заказывают в основном юридические лица. Стоматологические клиники оказывают полный спектр услуг стоматологии: лечение и протезирование зубов, установку пломб. Потребность в чистом водоснабжении решают компании, занимающиеся доставкой питьевой по Щёлковскому району.

Аграрный сектор района — это 8 крупных сельскохозяйственных предприятий и 26 фермерских крестьянских хозяйств. Основные направления — молочное животноводство, птицеводство и картофелеводство. Основные сельхозпроизводители — АСХО «Жегалово», СПК «Восток», АСХО «Красный луч», Щелковская птицефабрика, АО «Литвиново».

*(Источник: <https://ru.wikipedia.org>)*

## 2.6 Экологическая обстановка в районе расположения Объекта оценки

Состояние окружающей среды по общегородским нормам – относительно благоприятная.



Источник: <http://www.zemer.ru/ekologiya-podmoskovya.php>

## 2.7 Характеристика локального местоположения Объекта оценки

*Местоположение и локальное окружение Объекта оценки Таблица 2.7.1*

Показатель	Описание
Населенный пункт	обл. Московская, р-н Щелковский, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, уч-к 30
Транспортная доступность	До МКАД от Объекта оценки около 30 км; До Горьковского шоссе от Объекта оценки, около 4 км
Экологическая обстановка в районе	относительно благоприятная
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Престижность района	Средняя
Описание окружающей застройки	Плотность окружающей застройки – средняя. Окружающая застройка состоит из частных деревянных и кирпичных жилых малоэтажных домов, площадью около 100-500 кв. м, 1980 - 2010 годов постройки.
Развитость социальной инфраструктуры (мед. учреждения, школы, магазины, торговые центры, и т. д.)	Инфраструктура средней развитости: мед. учреждения, магазины детские сады, школы на удалении 5-10 мин пешком
Придомовая территория	Огороженная
Наличие охраны	Нет
Наличие зеленых насаждений	По границе участка проходит р. Звероножка
Дополнительная информация о местоположении Объекта оценки	Не выявлено

### **Положительные факторы:**

- Благоустроенная территория
- Наличие всех необходимых инженерных коммуникаций

### **Отрицательные факторы:**

- Не выявлено для текущего назначения

### **Вывод:**

Объект оценки расположен на благоустроенной территории. Инфраструктурные объекты находятся в транспортной доступности.

## 2.8 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Описание строительно-технических характеристик Объекта оценки, а также описание его физического состояния производилось на основании учетно-технической документации, на основании данных, полученных от Заказчика и визуального осмотра Объекта оценки.

Земельный участок общей площадью 1 290,00 кв. м. кадастровый номер 50:14:0060309:82 Таблица 2.8.1

Основные критерии	Показатели
Местоположение участка	обл. Московская, р-н Щелковский, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, уч-к 30
Кадастровый номер	50:14:0060309:82
Кадастровая стоимость, руб.	3 172 626,00 <a href="https://pk5.rosreestr.ru/">https://pk5.rosreestr.ru/</a>
Вид права	Собственность
Субъекты права	Алиферов Алексей Александрович.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	Для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки
Общая площадь	1 290,00 кв. м
Рельеф	Ровный
Расположение на кадастровой карте	
Спутниковый снимок участка и зоны с особым использованием территории	
Ограждение	Есть
Наличие освещения	Есть
Форма земельного участка	Правильная четырехугольная, по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию
Транспортная доступность	Удобная. Асфальтированная всесезонная подъездная дорога
Характеристика района местоположения	Анализируемый земельный участок расположен в районе, где экологическая обстановка относительно благоприятная

<b>Основные критерии</b>	<b>Показатели</b>
Характеристика земельного участка	Земельный участок – ровный. Огорожен и граничит, с 2-х сторон с соседними земельными участками, с 3й стороны – с внутри поселковым проездом. Участок имеет непосредственный выход к р. Звероножка
Наличие строений на участке	Жилой дом
<b>Подведенные коммуникации</b>	
Газоснабжение	Магистральное
Энергоснабжение	Центральное
Водоснабжение	Автономное (скважина)
Канализация	Автономная (септик)

**Описание строительно-технических характеристик Объекта оценки**

*Жилой дом общей площадью 675,00 кв. м. Таблица 2.8.2*

<b>Основные критерии</b>	<b>Показатели</b>
Местоположение	Московская область, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, д. 30
Субъект права	Алиферов Алексей Александрович
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровый/условный номер	50:14:0000000:121243
Кадастровая стоимость, руб.	16 588 857,08 <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a>
Вид права	Собственность
<b>Технические характеристики</b>	
Общая площадь, кв. м	675 кв. м
Общая площадь всех частей здания (в т. ч. летних неотапливаемых помещений), м <sup>2</sup>	675,0 кв. м
Жилая площадь, м <sup>2</sup>	103,4
Количество этажей	2
Планировка	Фактическая планировка соответствует планировке, указанной в документах БТИ (см. Приложения)
Отдельный вход	Есть
Гараж	Нет
Текущее использование:	Жилой дом
<b>Материалы конструкции</b>	
Фундамент	Железобетонные блоки
Стены	Кирпич
Перекрытия	Железобетонные плиты
Кровля	Гибкая черепица
Окна	ПВХ
Двери	Входная металлическая, внутренние филленчатые
Качество внутренней отделки	Комфортная
<b>Физическое состояние</b>	
Год постройки дома	2013
Срок службы здания, лет	150 <sup>1</sup>
Физический износ здания, %	6,7% <sup>2</sup>
Необходимые ремонтные работы	Не требуется
Состояние и статус дома	Дом в хорошем состоянии (не находится в аварийном состоянии); не состоит на учете под снос или реконструкцию с отселением)
<b>Подведенные коммуникации</b>	
Отопление	от АГВ (Wiessmann)
Газоснабжение	Магистральное

<sup>1</sup> *Нормативные усредненные сроки службы жилых домов, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования [www.apprais er.ru](http://www.apprais er.ru) (извлечение из Положения о проведении планово – предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденного Госстроем СССР 8 сентября 1964 г. Сроки экономической жизни жилых зданий <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy/>*

<sup>2</sup> *Метод оставшегося срока экономической жизни в общем виде предполагает учет всех факторов износа в одном показателе – оставшемся сроке экономической жизни. Износ здесь рассчитывается по формуле:*

*$I\% = Tэф/Tс \times 100\%$ , где:  $I\%$  - накопленный износ;  $Tэф$  - эффективный возраст, лет;  $Tс$  - типичный срок, лет.*

Основные критерии	Показатели
Энергоснабжение	Центральное
Водоснабжение	Автономное (скважина)
Канализация	Автономная (септик)

Классификация загородной недвижимости Таблица 2.8.3

Характеристика	Критериальные значения		
	Элит	Бизнес	Эконом
<b>Месторасположение</b>			
Расположение	Престижный, экологически благоприятный район Подмосковья. Преимущественно Запад Подмосковья.	Экологически благоприятный район Подмосковья. Преимущественно Север, Запад, Юго-Запад Подмосковья.	Допускаются различные значения
Транспортная доступность	В пределах 30 км от МКАД	В пределах 60 км от МКАД	Допускаются различные значения
Природное окружение	Естественный или искусственный уникальный ландшафт - территории лесного массива, расположение рядом с водоёмом.	Естественный или искусственный ландшафт - расположение на полевом участке по границе с лесом, территория лесного массива, расположение рядом с водоёмом.	Допускаются различные значения
<b>Количественные характеристики</b>			
Количество объектов в посёлке	не более 400	Допускаются различные значения	Допускаются различные значения
Площади коттеджей	от 500 кв. м.	от 300 кв. м.	от 100 кв. м.
Площади участков	от 30 соток	от 15 соток	от 6 соток
<b>Архитектурные и конструктивные особенности</b>			
Архитектурные решения	Уникальные авторские современные архитектурные проекты с эстетической и психологической нагрузкой.	Как минимум – качественная функциональная архитектура. Дополнительна эстетическая нагрузка - является преимуществом.	Допускаются различные значения
Планировки	Возможность обустройства просторных нежилых зон (холлы, гостиные, веранды, второй свет и др.), количества санузлов по числу спален + 1. Наличие эксклюзивных опций планировки - бассейны, зимние сады, каминные залы, кинозалы и пр.	Функциональная рациональная планировка. Возможность обустройства нежилых зон (холлы, гостиные, веранды, второй свет и др.). По наличию эксклюзивных опций планировки допускаются различные значения.	Допускаются различные значения
Гараж и наличие дополнительных построек на участке	Пристроенный или отдельно расположенный отапливаемый гараж минимальным размером 2 м/м. Наличие или возможность постройки дополнительных построек - гостевого домика, дома для охраны и прислуги, бассейна, бани и т.п.	Встроенный или пристроенный отапливаемый гараж. В отношении других дополнительных построек допускаются различные значения.	Допускаются различные значения. Преимущественно наземная парковка или парковка под навесом.
Материалы капитального строительства	Дорогие современные высококачественные материалы. Преимущественно монолит-кирпич, кирпич. Допустимо эксклюзивное деревянное домостроение.	Качественные современные материалы. Преимущественно монолит, кирпич, дерево (клееный брус, профилированный брус, оцилиндрованное бревно).	Допускаются различные значения. Преимущественно пеноблоки, сэндвич, дерево.
Качество внутренней отделки дома (для объектов с отделкой)	Отделка и интерьер, проработанные на уровне наружной архитектуры дома, с применением эксклюзивных материалов и предметов интерьера.	Как минимум – функциональная отделка из качественных и экологических материалов.	Допускаются различные значения.
Материал кровли	Дорогие высококачественные	Качественные кровельные	Допускаются различные

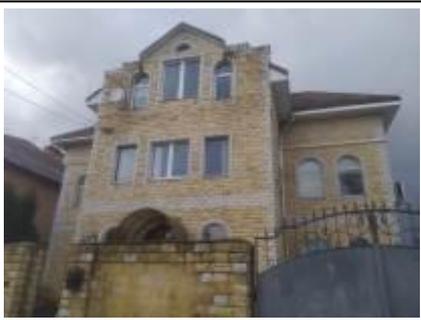
Характеристика	Критериальные значения		
	Элит	Бизнес	Эконом
	материалы. Преимущественно медь, черепица, сланец.	материалы - мягкая и фальцевая кровля, искусственная черепица.	значения.
Окна	Деревянные или комбинированные оконные профили от ведущих производителей с двухкамерным стеклопакетом.	Допускаются различные значения.	Допускаются различные значения.
<b>Инженерия и коммуникации</b>			
Коммуникации	Все коммуникации центральные. Московский телефонный номер, оптоволоконная телефонная линия и интернет, спутниковое телевидение.	Электроснабжение и газификация центральные. Московский телефонный номер, интернет.	Наличие минимально необходимых коммуникаций без требований к их централизации.
Кондиционирование и вентиляция	Принудительная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль. Если дом без отделки - предусмотрена возможность установки системы.	Допускаются различные значения	Допускаются различные значения
Тепло энергообеспечение	Современные регулируемые системы отопления с применением материалов и оборудования ведущих производителей. Дополнительная опция - дровяной камин.	Современные регулируемые системы отопления с применением качественных материалов и оборудования.	Допускаются различные значения
<b>Инфраструктура и сервис</b>			
Инфраструктура	Наличие в посёлке или в непосредственной близости развитой инфраструктуры премиум класса - бытовой, развлекательной, спортивной, образовательной.	Наличие в посёлке или на расстоянии умеренной транспортной доступности инфраструктуры - бытовой, развлекательной, спортивной, образовательной.	Допускаются различные значения
Эксплуатация	Собственная служба эксплуатации посёлка		Допускаются различные значения
Благоустройство общественных территорий	Качественное дорожное покрытие, пешеходные дорожки, ландшафтный дизайн и декоративное оформление общественных зон, освещение посёлка, ливневая канализация.	Асфальтовое покрытие дорог, пешеходные дорожки, благоустройство общественных зон, освещение посёлка, ливневая канализация.	Допускаются различные значения
<b>Охрана и безопасность</b>			
Охрана	Ограждение территории, видеонаблюдение по периметру ограждения, физическая военизированная охрана, контроль доступа в посёлок, индивидуальные системы охранной и пожарной сигнализации.	Ограждение территории, видеонаблюдение по периметру ограждения, физическая охрана, контроль доступа в посёлок.	Ограждение территории, контроль доступа в посёлок.
Однородность состава жителей посёлка	Высокий статус всех жителей. Однородный по доходам.	Допускаются различные значения	Допускаются различные значения

Источник ([http://www.consultestate.ru/info/klassifikaciya\\_zagorodnoi\\_nedvijimosti](http://www.consultestate.ru/info/klassifikaciya_zagorodnoi_nedvijimosti))

В соответствии с классификатором загородной недвижимости, подготовленного специалистами консалтинговой компании Welhome (таблица 2.1.3.) Объект оценки относится к классу «Бизнес»

## 2.9 Фотографии Объекта оценки

Таблица 2.9.1

<b>Фото 1 Фасад здания</b>	<b>Фото 2 Придомовая территория</b>
	
<b>Фото 3 Придомовая территория</b>	<b>Фото 4 Участок</b>
	
<b>Фото 5 Участок</b>	<b>Фото 6 Участок</b>
	
<b>Фото 7 Участок</b>	<b>Фото 8 Здание</b>
	
<b>Фото 9 Здание, участок</b>	<b>Фото 10 Здание, участок</b>
	

<p><b>Фото 11</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 12</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 13</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 14</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 15</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 16</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 17</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 18</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 19</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 20</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 

<p><b>Фото 21</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 22</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 23</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 24</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 25</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 26</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 27</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 28</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 29</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 30</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 

<p><b>Фото 31</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 32</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 33</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 34</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 35</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 36</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 37</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 38</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 39</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 40</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 

<p><b>Фото 41</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 42</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 43</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 44</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 45</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 46</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 47</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 	<p><b>Фото 48</b> <i>Внутренние помещения здания</i></p> 
<p><b>Фото 49</b> <i>Вид из окна</i></p> 	<p><b>Фото 50</b> <i>Вид из окна</i></p> 

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

#### 3.1 Обзор общеэкономической ситуации

##### Макроэкономический анализ (февраль 2021 г.)

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Картина деловой активности Таблица 3.1.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.21	2020	2019
<b>ВВП</b>	<b>-2,4</b>	<b>-3,1</b>	<b>2</b>
Сельское хозяйство	0,7	1,5	4,3
Строительство	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	-0,1	-4,1	1,9
Платные услуги населению	-9,4	-17,1	0,5
Грузооборот транспорта	-2	-4,9	0,7
Промышленное производство	-2,5	-2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,1	-6,9	3,4
добыча угля	6,7	-6,3	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-8,3	-8,1	2,2
добыча металлических руд	-1,6	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-10	-15,3	3,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-1</b>	<b>0,6</b>	<b>3,6</b>
пищевая промышленность	2,3	3,2	3,7
легкая промышленность	3,8	1,1	2,1
деревообработка	-1,2	0,5	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-8,2	-3	1,6
химический комплекс	19	8,8	6
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,8	-2,1	9
металлургия	-3,9	-1,3	4,7
машиностроение	3,8	-0,5	3,9
прочие производства	-3,8	2,9	-3,5
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>7,3</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,8</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

#### Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%).

Поддержку ВВП в начале года оказывает восстановление потребительской активности.

Снижение оборота розничной торговли в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 года). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее). В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 года).

Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов.

В производственных отраслях в январе наблюдалась разнонаправленная динамика.

Спад в добывающем комплексе несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом.

Снижение грузооборота транспорта составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта.

Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г) после роста на 0,9% г/г в декабре.

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 года). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения. При этом в большинстве отраслей, ориентированных на производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска.

### **Рынок труда и доходы**

Уровень безработицы в январе продолжил снижение пятый месяц подряд.

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA1). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец января составила 2,5 млн. человек (2,9 млн. человек на конец 2020 года), на середину февраля – 2,4 млн. человек.

Данные портала HeadHunter в начале года также свидетельствовали об увеличении спроса на труд. Так, рост вакансий в январе составил +68% г/г (+27% г/г в декабре).

По итогам 2020 года наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост номинальной заработной платы в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), реальной заработной платы – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4кв20 номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3кв20, реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее). В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 году соответственно).

### **Картина инфляции.**

В феврале 2021 г. потребительские цены выросли на 0,78% м/м после 0,67% м/м в январе. Темп роста цен с исключением сезонного фактора ускорился до 0,56% м/м SA1 (0,37% м/м SA месяцем ранее). Инфляция в годовом выражении в феврале продолжила ускоряться до 5,7% г/г после 5,2% г/г в январе, в том числе на фоне относительно низкой базы прошлого года. Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в феврале ускорился до 5,0% м/м SAAR3 (4,1% м/м SAAR в январе).

Основной вклад в ускорение темпов инфляции в феврале внесла продовольственная инфляция, которая ускорилась до 1,2% м/м с 1,0% м/м в январе, с исключением сезонного фактора – до 0,75% м/м SA с 0,38% м/м SA месяцем ранее.

Повышательное давление на динамику цен оказало ускорение роста цен на плодоовощную продукцию до 5,6% м/м (с 4,8% м/м в январе). Вместе с тем ценовая динамика за январь–февраль в целом соответствует уровню последних двух лет. При этом по отдельным товарам в отчетном месяце сохранились повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, огурцы).

В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,6% м/м после 0,5% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,46% м/м SA в январе. Значимый вклад в повышенный рост цен внесла динамика цен на подакцизную продукцию: продолжающееся удорожание бензина (+0,9% против +1,0% в январе) и ускорение роста цен на табачную продукцию (1,7% и 0,9% соответственно). Также вклад в ускорение инфляции внесли более высокие темпы роста цен на строительные материалы и мебель. При этом в отчетном месяце продолжил замедляться рост цен на отдельные товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили), на телерадиотовары цены стабилизировались, а на электро- и бытовые приборы возобновилось снижение цен.

В секторе услуг темп роста цен сохранился на уровне предыдущих двух месяцев (0,4% м/м), с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,31 % м/м SA с 0,25% м/м SA в январе. В условиях возросшего спроса на фоне снятия ограничений ускорился рост цен на услуги зарубежного туризма (Турция, ОАЭ) и услуги воздушного транспорта, продолжился повышенный рост цен на услуги гостиниц, услуги культуры. При этом на санаторно-курортные и экскурсионные услуги рост цен замедлился.

По оценке Минэкономразвития России, по итогам марта ожидается замедление инфляции в помесечном выражении до 0,5–0,6% м/м. В годовом выражении инфляция сохранится на уровне, близком к текущему. По оценке Минэкономразвития России, в марте будет пройден пик годовой инфляции, после чего ее темпы начнут постепенно снижаться

*Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/>*

### **3.1.1 Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов**

Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов (далее – прогноз).

Распространение новой коронавирусной инфекции стало масштабным вызовом и для мировой, и для российской экономики. Траектория развития в кратко- и среднесрочной перспективе будет определяться не только экономическими, но и эпидемиологическими факторами.

Прогноз разработан в двух вариантах – базовом и консервативном. Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом ожидаемых внешних условий и принимаемых мер экономической политики.

#### **Ключевые показатели сценарных условий. Базовый вариант**

В настоящее время сохранение ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в значительном числе стран сдерживает рост экономик их торговых партнеров. При этом даже в тех странах, где жесткие карантинные меры были сняты, продолжают действовать ограничения на деятельность целых отраслей, которые для экономик некоторых стран играют важную роль (туризм, авиаперевозки, общественное питание, сфера досуга и развлечений). В этих условиях ожидается снижение глобального ВВП на 4,0–4,5% в текущем году.

В среднесрочной перспективе восстановление мировой экономики не будет быстрым: после первоначального «отскока» до уровней ниже докризисных последует длительный период постепенного роста. В 2021 г. ожидается восстановительный рост мировой экономики на 4,5–5,0%, после чего темпы глобального роста вернуться на уровень около 3% в среднесрочной перспективе. Новые правила «социального дистанцирования» и уже произошедший перевод значительного числа сотрудников компаний на удаленную работу могут привести к долгосрочным структурным изменениям в динамике производительности труда и потребительском поведении населения, при этом в настоящее время масштаб указанных эффектов не поддается точной оценке.

### Консервативный вариант

В консервативном варианте прогноза спад в мировой экономике, вызванный введенными крупнейшими странами ограничительными мерами, усугубит накопленные до пандемии структурные проблемы, такие как высокая долговая нагрузка в развитых странах и в ряде стран с формирующимися рынками; замедление роста мировой торговли из-за нарастания торговых противоречий между крупнейшими странами; медленный рост производительности труда; увеличение глобального неравенства. В этих условиях восстановление мировой экономики будет происходить медленнее, чем предполагается в базовом варианте.

Слабый спрос на энергоресурсы окажет дополнительное давление на мировые цены на нефть. Вместе с тем поддержку рынку нефти продолжит оказывать действие соглашения ОПЕК+, а также сокращение добычи в США и странах с высокой себестоимостью добычи. В этих условиях цены на нефть в рамках консервативного варианта прогнозируются в диапазоне 43-45 долл. США за баррель в среднесрочной перспективе, что ниже параметров базового варианта.

Основные сценарии прогноза социально-экономического развития. Таблица 3.2.

Показатель	вариант	2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
<b>1. Внешние и сопряженные с ними условия</b>						
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	Базовый	63,8	41,8	45,3	46,6	47,5
	Консервативный		41,8	43,3	44,1	45,0
Добыча нефти, млн. тонн	Базовый	560,8	507,4	517,8	552,4	560,0
	Консервативный		507,4	517,3	548,4	556,0
Добыча газа, млрд. куб.м	Базовый	738,4	690,8	728,4	770,1	795,6
	Консервативный		690,8	698,3	743,1	773,1
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл./тыс. куб. м	Базовый	189,4	129,1	156,3	159,8	160,6
	Консервативный		129,1	150,8	150,9	152,6
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл./тыс. куб. м	Базовый	204,8	129,9	153,7	157,3	158,4
	Консервативный		129,9	148,1	148,6	150,4
Экспорт нефти, млн. тонн	Базовый	269,2	225,0	231,0	256,6	266,2
	Консервативный		225,0	232,0	255,6	263,2
Экспорт природного газа, млрд. куб. м	Базовый	220,6	184,5	220,2	238,4	240,5
	Консервативный		184,5	206,2	231,9	234,0
Экспорт СПГ, млн. тонн	Базовый	29,0	29,7	30,3	30,3	37,8
	Консервативный		29,7	29,9	30,3	36,0
Экспорт нефтепродуктов, млн. тонн	Базовый	142,9	143,0	141,0	140,5	140,0
	Консервативный		143,0	140,5	140,0	139,5
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,12	1,14	1,18	1,20	1,21
	Консервативный		1,14	1,18	1,19	1,20
<b>2. Внутренние условия</b>						
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	3,0	3,8	3,7	4,0	4,0
	Консервативный		3,8	3,5	4,0	4,0
в среднем за год	Базовый	4,5	3,2	3,6	3,9	4,0
	Консервативный		3,2	3,6	3,8	4,0
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	64,7	71,2	72,4	73,1	73,8
	Консервативный		71,2	73,4	73,9	74,5
<b>Демографическая ситуация в среднем за год, млн. чел.</b>						
Численность населения*	Базовый	146,8	146,7	146,5	146,4	146,4
	Консервативный		146,7	146,5	146,4	146,4
Численность населения трудоспособного возраста**	Базовый	82,0	82,3	82,6	82,9	83,3
	Консервативный		82,3	82,6	82,9	83,3
Численность населения старше трудоспособного возраста**	Базовый	37,3	36,9	36,5	36,1	35,7
	Консервативный		36,9	36,5	36,1	35,7

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec>

### **3.2 Обзор загородной недвижимости в Московской области**

Несмотря на всплеск интереса к загородной недвижимости в связи с коронавирусом, риелторы отмечают, что не менее половины покупателей на первичном рынке не могут найти ничего для себя подходящего по цене и качеству. На вторичном, где цены завышены еще больше, таковых свыше 80%. Пока интерес к загородной недвижимости поддерживает пандемия, но после ее окончания спрос может существенно снизиться – если на рынке не появится адекватное предложение.

#### **Спрос**

Эпидемия covid-19 стало спасением для загородного рынка, который с 2008 г. пребывал в глубоком кризисе. Измученные коронавирусом и принудительной самоизоляцией москвичи еще весной дружно потянулись на природу, обеспечив взрыв спроса сначала в сегменте аренды, а потом и купли-продажи. Летом, после окончания карантина, спрос на покупку загородных домов был на 30% выше, чем в 2019 г., и, по оценке «Миэль», вернулся к уровням 2014 г. Ажиотаж не закончился даже с наступлением осени, считающейся низким сезоном. По данным компании «Инком-Недвижимости», за первые два осенних месяца число сделок с загородной первичной недвижимостью увеличилось на 36% относительно прошлого года.

Однако спрос все больше смещается в наиболее бюджетный сегмент: год назад участки без подряда (УБП) выбирали 75% покупателей, весной 2020 г. – 76%, осенью – 79%. Но одновременно растет и популярность коттеджей: по итогам III квартала 2019 г. благоустроенные загородные дома приобрели 6% покупателей, весной текущего года – 7%, осенью 2020 г. – 10%. По словам риелторов, на самом деле желающих купить готовое жилье, пригодное для постоянного проживания, гораздо больше 10%, но выбор коттеджей крайне скуден, и далеко не все могут найти подходящий по цене и качеству вариант: 76% лотов на «загородке» составляют УБП (+3 п.п. по сравнению с 2019 г.), а коттеджи – лишь 9% (+2 п.п.).

Доля таунхаусов и дуплексов в спросе осталась на уровне 2019 г., но по сравнению с весной снизилась на 1 п.п., с 5% до 4%, на фоне дефицита предложения (6% рынка, -2 п.п.). Как поясняет руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов, новые проекты с блокированной застройкой сейчас не выходят в связи с административно-законодательными изменениями. Дело в том, что на блокированные дома распространяется 214-ФЗ, поэтому таунхаусы, как и многоэтажные дома, должны теперь строиться на деньги банков и продаваться через эсроу-счета. Это подкосило и без того вялый интерес застройщиков к формату.

Среди покупателей популярность таунхаусов растет. Например, в компании «Kaskad Недвижимость», специализирующейся на строительстве таунхаусов, продажи в июле-сентябре увеличились на 119% в годовом выражении. Причем за сентябрь – на 223%, говорит Ольга Магилина, заместитель гендиректора компании.

В данном случае большую роль сыграл не только коронавирус, но и дешевая ипотека. Блокированные дома, как уже было сказано выше, продаются по 214-ФЗ, поэтому их можно приобрести в кредит по низким ставкам городского рынка. Другие виды загородной недвижимости банки кредитуют не так охотно и под более высокий процент.

О высокой востребованности готовых к проживанию форматов свидетельствует и статистика вторичного рынка: по данным «Инкома», за восемь месяцев продажи таунхаусов выросли на 20%, коттеджей – на 12%. Спрос на дачные домики сократился на 15%, УБП – на 7%. То есть покупатели отдают предпочтение комфортному жилью, которое может стать полноценной заменой городской квартире, если, например, в Москве опять случится карантин.

#### **Предложение**

На рост спроса застройщики отреагировать пока не успели: за третий квартал на подмосковный рынок вышло только семь новых проектов — это новый антирекорд за всю

историю наблюдений за рынком, подчеркивает Дмитрий Таганов. Причем шесть поселков из семи состоят из участков без подряда экономкласса, и только в одном можно купить коттеджи – дорогие, потому что поселок позиционируется в бизнес-классе. Для сравнения: за тот же период 2019 г. в продаже появилось 16 поселков, 15 с УБП и один с коттеджами.

Высокий спрос и отсутствие нового предложения закономерно привели к сокращению объема предложения. Согласно подсчетам «Инкома», число лотов на первичном рынке загородного жилья в Московской области снизилось в третьем квартале на 14% по сравнению с прошлым годом. На рынке представлено примерно 43 400 объектов против 51 000 осенью прошлого года.

Причем по большей части это участки без подряда, а спросом сейчас пользуется готовое жилье. Как отмечает Дмитрий Таганов, даже среди поселков с застройкой насчитывается не более 5% проектов, где после приобретения дома можно хотя бы начать делать ремонт. А готовые поселки с готовыми домами были почти полностью распроданы еще весной.

На вторичном рынке предложение осенью сократилось на 15% по сравнению со средними многолетними значениями, сообщает «Миэль». Как поясняет Татьяна Ананьева, руководитель отдела загородной недвижимости «Миэль Сущевский», собственники снимают дома с продажи, чтобы самим переждать в них вторую волну пандемии.

Ситуацию усугубляет специфика вторичного рынка, который и в доковидные времена на 80% состоял из неликвида. По наблюдениям «Миэль», спросом на «вторичке» пользуются современные дома со всеми коммуникациями площадью 150–200 кв. м, на участках 10–12 соток. Или недорогие – до 1 млн руб. дома на 6 сотках, но также приспособленные для круглогодичного проживания. Подобных объектов очень мало. В основном на вторичном рынке представлены ветхие дома и строения под снос, непригодные для жизни, сетуют специалисты компании.

Недостаток качественного и ликвидного предложения испытывает и самый дорогой сегмент загородного рынка – элитный. Kalinka Group осенью насчитала в Подмоскowie 513 дорогих лотов в 28 поселках на первичном и вторичном рынке, что на 26% меньше, чем в 2019 г. Причем в половине поселков в первичном предложении осталось менее 10 лотов, а в 20% поселков представлено лишь по одному лоту.

Элитное предложение в третьем квартале пополнялось, но единичными новыми лотами. Например, в КП «Раздоры-2» на Рублево-Успенском шоссе появилось несколько новых строящихся коттеджей.

Наиболее популярны на высокобюджетном рынке дома площадью 400-500 кв. м, однако в настоящее время основной объем предложения формируют коттеджи в 500-700 кв. м - на них приходится 30% предложения (+10 п. п. за год). А доля лотов площадью 300-500 кв. м упала до 23% (с 35% в прошлом году) – небольшие объекты раскупили.

В целом, загородный рынок страдает от острой нехватки ликвидного предложения. На фоне ажиотажа скупили всё: и хорошее, и плохое - то, что в нормальное время никто бы не купил, так описал ситуацию на рынке собственник компании One Kingdom Станислав Голицын, выступая на конференции «Московского бизнес-клуба». По мнению Дмитрия Таганова, на то, чтобы восполнить дефицит качественных объектов, может уйти не один год.

## **Цены**

Пандемия взвинтила и цены на загородную недвижимость. «Спрос вырос настолько, что на один объект по аренде или продаже претендовали минимум два-три арендатора/покупателя, и продавцы, понимая это, начали поднимать цены до высот», - отметил Станислав Голицын.

Заметнее всего подорожали участки без подряда, из которых в основном и состоит загородный рынок. По данным «Инкома», средняя цена УБП на первичном рынке составляет 4,3 млн руб. По сравнению с 2019 г. цены выросли на 55%, относительно первого квартала 2020 г. – на 67%, второго квартала – на 69%. При этом стоимость покупки участков

за год увеличилась только на 12,9% до 1,5 млн руб. То есть рост цен на УБП явно опережает платежеспособный спрос.

Большой разрыв между ценой предложения и чеком сделки характерен и для сегмента коттеджей. Коттедж на «первичке» в среднем стоит 26,9 млн руб. (-12,1% к прошлому году на фоне вымывания самых качественных лотов), а средний чек сделки в этом сегменте – лишь 16,9 млн (-13,9%). В сегменте МЖК за год показатели значительно сблизились: цены на квартиры в малоэтажных домах остались на прошлогоднем уровне – 4,8 млн (+0,3%), а средний чек сделки увеличился на 72,8% и достиг 4,4 млн руб.

Таунхаусы – единственный сегмент, где средний чек сделки превышает среднюю цену предложения. Стоит таунхаус 16,8 млн (+32,5% за год), а покупают блокированные дома в среднем за 17 млн руб. (+30,3%).

Примечательно, что на вторичном рынке, где, по оценке Дмитрия Таганова, подавляющее большинство лотов переоценено в диапазоне от 30% до нескольких раз, цены предложения и сделок ближе, чем на первичном. Например, средняя цена коттеджа, по данным «Инкома», составляет 12,4 млн руб., а средний чек сделки – 10,7 млн руб.; УБП стоят 1,8 млн руб., а продаются за 1,5 млн, как и на первичном рынке. Цены на таунхаусы ниже среднего чека сделки: 11,3 млн руб. против 13,2 млн руб.

По словам Игоря Быковского, вице-президента НП Корпорация риелторов «Мегаполис-Сервис», в ближнем Подмоскowie разрыв между средней стоимостью предложения и средним чеком сделки сегодня достигает 10%, а в среднем и дальнем – не более 3-5%. В восточном же Подмоскowie эта цифра находится в рамках статистической погрешности и не превышает 1%.

«Несмотря на повышенный спрос на рынке застройки, покупатели не хотят переплачивать, поэтому продаются лишь те объекты, которые выставлены по реальным ценам. Годом ранее разрыв между средней стоимостью предложения и средним чеком сделки в среднем по Подмоскowie достигал 10-15%, но тогда и загородные объекты продавались гораздо хуже», – поясняет Быковский.

В Новой Москве этот показатель составляет в среднем 5-10%: в комфортклассе – до 15%, в «экономе» – не больше 5-7%, отмечает Анна Руденко, директор офиса продаж компании «Century 21 Римарком» в Троицке. Высокобюджетной недвижимости на загородном рынке Новой Москвы практически нет.

Тем не менее, в Подмоскowie лишь 15% потенциальных покупателей находят на вторичном рынке то, что их действительно устраивает по качеству и соответствует ожиданиям по цене. «Простой пример. Приезжает клиент за покупкой участка в среднем Подмоскowie по восточному направлению, в связи с определенными проблемами с экологией он разумно предполагает, что цены здесь будут ниже, но не тут-то было: стоимость многих объектов в том же Восточном Подмоскowie ненамного отличается от других локаций», – рассказывает Быковский.

Эта проблема характерна и для первичного рынка, где от 50% до 85% клиентов не могут сейчас найти жилье по адекватной цене. «На сегодняшний день самые бюджетные предложения в этом сегменте – участки без подряда, но это совсем не то, что интересует сейчас покупателей. Во время весеннего карантина большим спросом пользовалось уже готовое загородное жилье, но пока такие проекты практически не выходят», – отмечает Дмитрий Таганов.

Дефицит качественного готового предложения и завышенные цены не позволяют надеяться на светлое будущее загородного рынка. Пандемия и угроза локдауна пока сохраняют высокий интерес к загородной недвижимости однако после окончания коронакризиса спрос может быстро схлынуть. И даже льготная ипотека под 6,5% на строительство частных домов, которая продлится с декабря 2020 по 1 июля 2021 г., вряд ли существенно повлияет на ситуацию, так как на реализацию нового проекта на загородном рынке необходимо не менее трех лет. Таким образом, только в случае продления программы

до конца 2023 г. можно рассчитывать на появление большого количества новых поселков и изменение структуры предложения. А значит, и на сохранение спроса.

*Источник: Источник <https://www.irm.ru/articles/41296.html> Дата публикации 12.2020*

Эксперты называют 2020 год рекордным по уровню спроса на рынке загородного жилья. Главным трендом на рынке загородного жилья Подмосковья в 2020 году стало увеличение спроса, который разогрел цены на аренду и покупку домов, отмечают эксперты, опрошенные редакцией «РБК-Недвижимость».

### **Ажиотажный спрос**

Эксперты называют 2020 год рекордным по спросу на рынке загородного жилья. Он коснулся всех сегментов — граждане активно арендовали дома и дачи во время пандемии, а также покупали коттеджи. Предыдущий рекорд был зафиксирован с середины по конец 2000-х годов (за период с 1991 года), отмечают эксперты.

Закрытые из-за пандемии границы и действовавшие региональные ограничения способствовали стремлению горожан изолироваться в местах меньшего скопления людей. Количество просмотров объявлений об аренде домов в Московской области увеличилось втрое в сравнении с 2019 годом, показывают данные ЦИАН. В последние годы спрос на куплю-продажу загородного жилья стагнировал, особенно это касалось объектов класса бизнес и выше. В 2020 году спрос на покупку, по данным ЦИАН, вырос на 65%.

С началом режима самоизоляции в компании «Метриум» наблюдали рекордный рост первичного спроса на рынке загородной недвижимости. Во втором квартале количество звонков с запросами увеличилось на 52% по сравнению с прошлым годом. Основной прирост пришелся на апрель — май: количество обращений выросло на 66% в годовом выражении. По предварительным итогам года, количество сделок на загородном рынке Подмосковья увеличилось на 20–30%. Подобного никто не ждал — с 2008 года рынок находился в замерзшем состоянии, отмечает директор управления элитной недвижимостью компании «Метриум Премиум» Анна Раджабова.

В 2020 году недвижимость на загородном рынке чаще рассматривалась именно с точки зрения круглогодичного, а не сезонного проживания. Как при аренде, так и при покупке клиенты интересовались наличием в пешей доступности магазинов, аптек, частных детских садов, отмечает главный эксперт аналитического центра ЦИАН Виктория Кирюхина.

В 2020 году недвижимость на загородном рынке чаще рассматривалась именно с точки зрения круглогодичного, а не сезонного проживания

Татьяна Ананьева, руководитель отдела в «Миэль. Сущевский»: — Последние пять лет рынок загородной недвижимости был в тени. За это время успел накопиться отложенный спрос. Если раньше, в середине 2000-х, были популярны дома с замковой архитектурой, гектарами земли, бассейнами, то в этом году спрос сместился в сторону участков размером 9–10 соток и небольших домов площадью 150–250 кв. м. Покупатели хотят объект под ключ: эргономичный дом с панорамным остеклением, эффективный по энергосбережению, с максимально полезной площадью. А подобных домов на нашем рынке очень мало. Такой фактор и задал основной тренд на земельные участки в этом году. Второй тренд текущего года — летние дачи. Активно продавались участки площадью 7–8 соток с щитовыми домиками. В мае и июне звонки по таким объектам зашкаливали.

### **Аренда загородных домов**

На рынке долгосрочной аренды загородных домов объем предложения, по данным компании «Инком», составляет более 3,3 тыс. домов — год назад показатель был на уровне 2,5 тыс. Причина роста связана с тем, что многие из сдававших жилье долгосрочно, временно решили заработать на краткосрочной аренде, поясняют аналитики компании. В этом году предложение на рынке прибавилось и за счет собственников, которые не смогли продать дом, решив сдать его в аренду на волне ажиотажного спроса, поясняют эксперты.

На рынке загородной аренды этой весной спрос, по оценке компании «Миэль-Аренда», вырос почти в десять раз по сравнению с прошлым годом. Клиенты арендовали дома иногда даже без просмотров и по завышенной цене. 90% запросов в компанию в апреле поступало от нанимателей, подыскивавших загородный дом в аренду на несколько месяцев.

Вторая волна пандемии не вызвала резкого роста интереса к аренде загородной недвижимости — некоторые наниматели, снявшие круглогодичные дома во время весеннего ажиотажа, провели там лето и до сих пор не отказались от аренды, отмечает руководитель отдела в «МИЭЛЬ Сущевский» Татьяна Ананьева. Востребованность длительного найма загородных домов в четвертом квартале в компании «Инком-Недвижимость» также не могут назвать повышенной — число сделок было примерно на том же уровне, что и годом ранее.

Но даже высокий спрос весной и летом этого года не слишком повысил цены в массовом сегменте (классы стандарт и комфорт) — клиенты не готовы к значительному увеличению арендного бюджета. Тем не менее, по оценке «Инком-Недвижимости», для летнего найма дачи за год подорожали в среднем на 10%, таунхаусы — на 6,5%, коттеджи — на 20%. Более половины заявок на подбор вариантов, 57%, — в бюджете ниже 90 тыс. руб. в месяц; 27% спроса — на лоты по цене от 90 тыс. до 130 тыс. руб.; 16% — на высокобюджетные предложения. Ассортимент предложения высокий. По данным компании, можно найти варианты и за 30–40 тыс. руб. в месяц. Если в декабре 2019 года средняя ставка аренды коттеджа в Подмосковье, по данным «Инком-Недвижимости», составляла 93,7 тыс. руб. в месяц, а дачи — 47,9 тыс. руб., то в декабре этого года — 98,7 тыс. руб. и 50,6 тыс. руб. соответственно.

В 2021 году столь ажиотажного спроса на аренду загородных домов не предвидится, поэтому цены сохранятся на текущем уровне с небольшим ростом в весенне-летний период (на 2–4%), что объясняется сезонностью, прогнозируют в компании ЦИАН.

#### **Загородная первичка и вторичка**

Средняя стоимость квадратного метра загородного дома в Московской области, по данным ЦИАН, составляет сегодня 77,6 тыс. руб., что на 17% выше, чем год назад. Столь значительный рост во многом связан с дефицитом ликвидных предложений — новых поселков практически не строится, а на вторичном рынке много уже морально устаревших объектов недвижимости, считает Виктория Кирюхина из ЦИАН.

«В среднем цены на загородном рынке выросли на 21,9%. В прошлые годы цены росли из-за вымывания с рынка более дешевых лотов, тогда как в продаже оставались в основном дорогие объекты. В этом году они росли еще и из-за высокого спроса на проекты с ликвидными объектами, а таких проектов было много во всех форматах», — говорит руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов.

«С учетом ажиотажного спроса на коттеджи в 2021 году возможен рост предложения от инвесторов, в том числе частных компаний, строящих на продажу не целые поселки, а несколько домов одновременно. Но это вряд ли позволит решить проблему ликвидного предложения — рост цен на такие объекты продолжится. Неликвидные дома в цене будут стагнировать или даже снижаться, что сдержит средние цены на рынке», — прогнозирует Кирюхина. По ее словам, возможен рост интереса к таунхаусам — промежуточному варианту между квартирами и домами.

Объем первичного предложения от застройщиков на загородном рынке домов не превышает 5%, поэтому из-за небольшой выборки нет смысла делить загородный рынок на первичный и вторичный, считают аналитики ЦИАН. По их подсчетам, в продаже в Московской области сегодня доступно 3,9 тыс. коттеджей (на землях ИЖС), год назад на выбор было порядка 4,6 тыс. лотов. Таким образом, падение за год составило 15%. Если рассматривать все первичное предложение на рынке с учетом земельных участков в коттеджных поселках и дачных товариществах, то предложение составляет 43,3 тыс. объектов, подсчитали в «Инком-Недвижимости». Это на 14% меньше, чем годом ранее. 76%

предложения представлено участками без подряда (+3 п.п. к 2019 году), 9% — коттеджами (+2 п.п.), столько же — квартирами в малоэтажных домах (-3 п.п.), 4% — таунхаусами (-2 п.п.) и 2% — дуплексами (без изменений). По итогам третьего квартала на подмосковной вторичке в продаже находится 27,7 тыс. объектов, это на 28% меньше, чем годом ранее, подсчитали в «Инком-Недвижимости». 49% предложения составляют коттеджи, 38% — участки без подряда (УБП), 8% — дачи и 5% — блокированные дома (таунхаусы и дуплексы).

### **Ипотека на загородную недвижимость**

Банки увидели запрос потребителей на загородную недвижимость. В этом году на загородном рынке увеличилось количество ипотечных сделок, а «Дом.РФ» запустил пилотный проект по льготной ипотеке на покупку загородного жилья. В 2021 году есть перспектива, что несколько банков могут выпустить продукт с невысокими ставками по кредиту, считает руководитель отдела в «Миэль. Сущевский» Татьяна Ананьева. В компании «Инком-Недвижимость» называют появление доступной ипотеки на загородном рынке одним из главных трендов этого года. С программой льготной ипотеки связывают основные надежды по развитию рынка после завершения пандемии. Высокий интерес сохранится до окончания пандемии, а льготная ипотека сможет поддержать спрос уже после ее завершения, считает Таганов.

### **Прогноз на 2021 год**

Анна Раджабова, директор управления элитной недвижимостью компании «Метриум Премиум»: — Высокий спрос на подмосковную загородную недвижимость сохранится и в следующем году, но уже не по причине пандемии, а потому, что клиенты получили возможность оценить все преимущества загородной жизни. К тому же в 2021 году многие продолжают работать удаленно, и долгий путь до офиса перестанет быть препятствием к переезду за город. Льготная загородная и сельская ипотека также будет способствовать интересу покупателей. Кроме того, мы ожидаем появления новых интересных проектов в коттеджных поселках — этому станет способствовать повышенный спрос при дефицитном предложении.

Татьяна Ананьева, руководитель отдела в «Миэль. Сущевский»: — Рынок загородной недвижимости в 2021 году мне видится позитивно. Ментальность людей в связи с событиями этого года изменилась, потребители перестали откладывать на потом строительство дома своей мечты. Скорее всего, зимой участки покупать не будут, так как за снегом не видно рельефов земли. Останется хороший спрос на готовые дома под ключ. И, возможно, с началом весны будет повышенный интерес к садовым некоммерческим товариществам. Пока мы не знаем, какой запас отложенного спроса остался. Поэтому продавцам загородных домов мы советуем выходить на рынок сейчас и не поднимать цены.

Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость»: — До конца пандемии из-за того, что большая часть людей будет находиться на удаленном режиме работы, спрос будет оставаться довольно высоким — на уровне второй половины 2020 года. После завершения пандемии возможны два сценария развития событий: если пилотная программа льготной ипотеки продлится и будет хорошо действовать, то спрос не упадет, но если она завершится или окажется неэффективной, спрос упадет до тех значений, на которых он находился до начала пандемии.

*Источник: [https://mobti.ru/press-tsentr/smi/20201222\\_3/](https://mobti.ru/press-tsentr/smi/20201222_3/)Дата публикации 12.2020*

### **Обзор рынка элитной загородной недвижимости Московской области.**

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели предварительные итоги третьего квартала 2020 года на рынке элитной загородной недвижимости Подмосковья.

В Подмосковье заметно снизилось количество сделок с элитным загородным жильем. При этом количество запросов на покупку высокобюджетной недвижимости растет.

На элитном рынке загородного жилья Подмосковья возник дефицит предложения, за год количество сделок снизилось на 20%, говорится в исследовании международной консалтинговой компании Knight Frank. При этом интерес к данному сегменту со стороны застройщиков и покупателей ощутимо вырос.



По данным Knight Frank, с начала 2020 года количество запросов на покупку недвижимости стоимостью от 30 млн рублей увеличилось более чем в два раза. Количество запросов на загородный консалтинг выросло в пять раз. Менее чем за год объем предложения дорогого загородного жилья сократился на 8%. Аналитики отмечают, что на первичном рынке из-за отсутствия новых проектов эта тенденция сохраняется третий год. Объем предложения от застройщиков за три года упал на 48%.

Специалисты Knight Frank подвели предварительные итоги 2020 года. По данным компании, на загородном рынке элитного жилья выставлено на продажу 2,4 тыс. лотов. За год снижение составило 8%. На вторичном рынке экспонируется 1,9 тыс. лотов, годовое снижение составляет 4%. На первичном рынке продается около 500 лотов, за год объем предложения снизился на 17%. Средний бюджет предложения увеличился и на первичном, и на вторичном рынке по всем форматам.

Глава департамента загородной недвижимости Knight Frank Олег Михайлик полагает, что ограниченный объем предложения является сдерживающим фактором. Более чем вдвое выросло количество запросов на покупку жилья, однако количество сделок не увеличилось — напротив, этот показатель оказался ниже значения 2019-го. На элитный рынок на протяжении трех лет не выводились новые проекты. Учитывая рост интереса покупателей, можно сделать вывод, что на рынке сформировалась ниша, которая в ближайшие годы будет заполняться. Эксперт ожидает роста активности застройщиков и ежегодного выхода на рынок двух-трех высокобюджетных поселков.

*Источник: <https://www.cian.ru/novosti-v-podmoskove-zametno-snizilos-chislo-sdelok-s-ELITnym-zagorodnym-zhilem-312926/>*

### **Предложение**

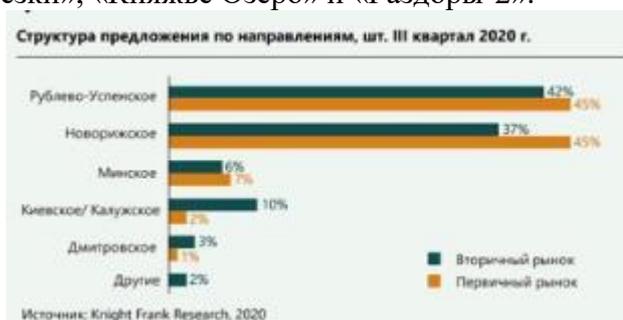
По итогам III квартала 2020 г. на рынке элитной загородной недвижимости Подмосковья экспонировалось менее 2 400 лотов. Большая часть предложения, 78% всех лотов, приходилась на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 588,5 млрд руб., из которых 514,2 млрд руб. приходилось на вторичный сегмент, а 74,3 млрд руб. – на первичный. За III квартал 2020 г. количество лотов в бюджете от 30 млн руб. в экспозиции от собственников выросло на 1% – до 1 875 шт. На первичном рынке отмечалось снижение объема предложения на 3%, до 526 коттеджей, таунхаусов и участков в 22 поселках. Относительно конца 2019 г. Объем предложения сократился на 5% на вторичном рынке и на 16% на первичном рынке. Предложение от застройщиков пополнялось немногочисленными новыми и вернувшимися лотами в реализующихся поселках. Новых проектов на рынок не выходило уже 3 года. В III квартале 2020 г. первичные продажи завершились еще в двух поселках – Madison Park и «Ренессанс Парк». Как первичный, так и вторичный рынки в большей степени представлены форматом коттеджей: 80% лотов, экспонируемых собственниками, и 55% лотов от застройщиков. Количество выставленных на продажу коттеджей на вторичном рынке выросло на 2%. Количество таунхаусов и участков от собственников сократилось на 1% и 5% соответственно.

На первичном рынке за III квартал 2020 г. сократилось предложение коттеджей и таунхаусов, на 6% и 2% соответственно, и выросло предложение земельных участков – на 6%. На вторичном рынке 50% лотов экспонируется в рублях и 50% – в иностранной валюте (49% в долларах и 1% в евро). На первичном рынке основная валюта номинирования – рубли (71%). В долларах представлено 29% лотов.

Основной объем предложения элитного загородного жилья был традиционно сосредоточен на западных направлениях. Лидирующую позицию на вторичном рынке удерживает Рублево-Успенское шоссе: здесь предлагается 42% всех лотов. Немного отстает Новорижское шоссе с долей 37%. На первичном рынке на Рублево-Успенское и Новорижское приходится по 45% лотов на каждое из направлений. На вторичном рынке загородного элитного жилья большая часть предложения представлена на удалении 20–30 км от МКАД (41% лотов). Также значительная доля предложения находится на расстоянии 10–20 км от МКАД (32%). На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зоне 20–30 и 10–20 км от МКАД (45% и 44% соответственно). Доля таких предложений с отделкой на вторичном рынке составляет 79% от общего числа выставленных на продажу коттеджей и таунхаусов. На первичном рынке доля объектов с отделкой составляет 8%, увеличившись в 2 раза за квартал



Коттеджи По итогам III квартала 2020 г. на вторичном рынке элитной загородной недвижимости в продаже находилось порядка 1 500 коттеджей. На первичном рынке экспонировался 291 коттедж. Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составлял 302 млн руб., что на 12% выше уровня II квартала 2020 г. Рост обусловлен в первую очередь динамикой курсов валют. Без учета влияния курса доллара коттеджи подорожали всего на 1%. На первичном рынке коттеджи экспонировались в среднем по 172 млн руб., что на 16% выше показателя прошлого квартала. Рост связан с изменением структуры предложения, динамикой курсов валют и повышением цен на пул лотов в поселках «Резиденции Березки», «Княжье Озеро» и «Раздоры-2».



Больше всего предложений коттеджей сосредоточено на Рублево-Успенском направлении – 41% лотов на вторичном рынке и 58% лотов на первичном. Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском шоссе – 428 млн руб., +9% за квартал. На первичном рынке наиболее дорогие поселки представлены на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях.

Однако из-за присутствия в предложении на данных направлениях и более бюджетных поселков показатель средней цены ниже, чем на Минском направлении, где первичные продажи ведутся всего в двух дорогих поселках. Средний бюджет на Новой Риге по итогам III квартала 2020 г. составлял 201 млн руб., увеличившись за квартал на 11%.

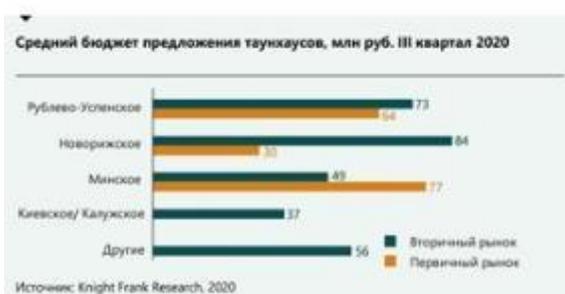
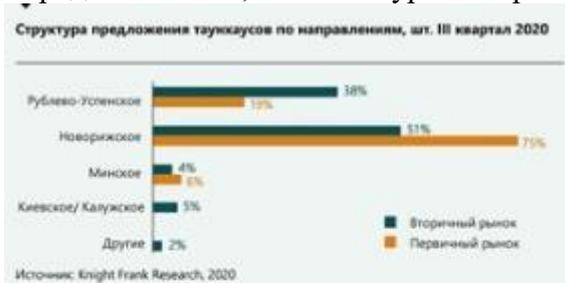
Коттеджи от застройщиков на Рублевке в среднем экспонировались за 135 млн руб. (+6% за квартал), на Минском шоссе – за 359 млн руб. (-8% за квартал). По итогам III квартала 2020 г. средняя площадь коттеджей, экспонируемых на вторичном рынке, составила 783 м<sup>2</sup>, практически не изменившись за квартал. На первичном рынке средняя площадь коттеджа составляла 835 м<sup>2</sup>, увеличившись на 3% за квартал.

Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 м<sup>2</sup> с бюджетом 50–200 млн руб. (25,4%). На первичном рынке экспонируется больше всего коттеджей площадью 400–700 м<sup>2</sup> с бюджетом от 50 до 100 млн руб. – 22,3%.

Основные показатели				
Предложение	Вторичный рынок		Первичный рынок	
	Значение	Изменение за квартал*	Значение	Изменение за квартал*
Общий объем предложения, шт.	1 875	1%	526	-3%
<b>Коттеджи</b>				
Объем предложения, шт.	1 500	2%	291	-6%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	302	12%	172	16%
Средняя площадь коттеджа, м <sup>2</sup>	783	0%	835	3%
<b>Таунхаусы</b>				
Объем предложения, шт.	89	-1%	125	-2%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	75	7%	40	2%
Средняя площадь таунхауса, м <sup>2</sup>	415	0%	345	0%
<b>Земельные участки</b>				
Объем предложения, шт.	286	-5%	110	6%
Средняя цена сотки, млн руб.	2,8	12%	3,6	-9%
Средняя площадь участка, сотки	73,1	5%	39,1	-3%

\* III кв. 2020 г. / II кв. 2020 г.  
Источник: Knight Frank Research, 2020

Таунхаусы По итогам III квартала 2020 г. таунхаусы на вторичном рынке элитной загородной недвижимости экспонировались в 30 поселках, но почти половина предложений была сосредоточена в 3 поселках – «Лэйнхаусы Ильинка», «Азарово», «Парк Авеню». Всего на рынке было представлено порядка 89 лотов, что ниже уровня прошлого квартала на 1%.

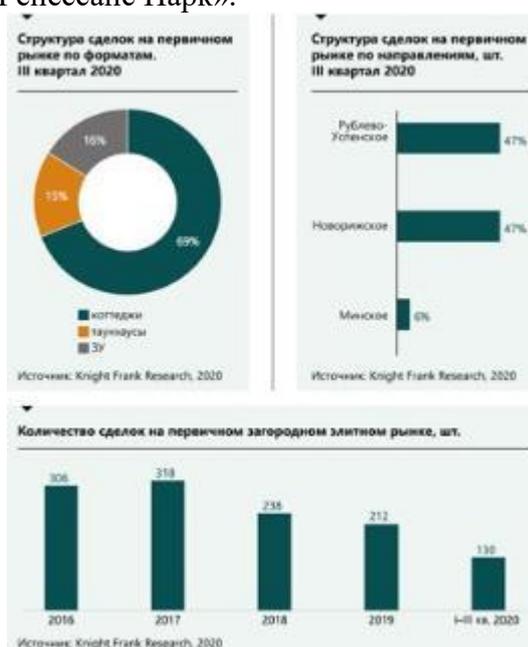


На первичном рынке таунхаусы были представлены в 6 поселках, всего 125 лотов. За квартал объем предложения сократился на 2%. Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке по итогам III квартала 2020 г. составляла 415 м<sup>2</sup>, не изменившись за квартал. Средний бюджет составил 75 млн руб., +7 % за квартал. Средняя площадь таунхауса на

первичном рынке составляла 345 м<sup>2</sup>, не изменившись за квартал. Средний бюджет за полугодие вырос на 2% – до 40 млн руб. Более половины таунхаусов от собственников представлено на Новорижском направлении (51%). Средний бюджет предложения здесь составляет 84 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонируется 38% вторичных лотов, средний бюджет – 73 млн руб. Наибольший объем предложения таунхаусов от застройщиков сосредоточен на Новорижском направлении (75%). Здесь же самый низкий средний бюджет предложения – 30 млн руб. Первичное предложение таунхаусов на Новой Риге представлено в наиболее бюджетных элитных поселках. Самые дорогие таунхаусы от застройщиков предлагаются на Рублево-Успенском и Минском шоссе – в среднем 64 и 77 млн руб. за лот соответственно.

### **Спрос**

Объем сделок за январь – сентябрь 2020 г. на первичном загородном элитном рынке составил порядка 130 лотов, что на 25% ниже, чем в январе – сентябре 2019 г. В частности, в III квартале было совершено 55 сделок, что всего на 5% ниже уровня III квартала 2019 г. Из-за сокращения вариативности на рынке отмечается снижение объема сделок. Но III квартал 2020 г. показал незначительное снижение по отношению к аналогичному периоду прошлого года и рост – к I и II кварталам 2020 г. (+67% и 31% соответственно). Это связано с реализацией отложенного в период самоизоляции спроса и общим ростом интереса к загородной недвижимости. В III квартале 2020 г. были завершены первичные продажи в поселках Madison Park и «Ренессанс Парк».



Количество ушедших из предложения лотов на вторичном загородном элитном рынке Подмосковья за январь – сентябрь 2020 г. на 1% выше показателя января – сентября 2019 г. В частности, в III квартале 2020 г. ушло на 3% меньше лотов, чем в III квартале 2019 г. Сделки на первичном рынке проходили преимущественно на Новорижском и Рублево-Успенском направлениях, на долю каждого из направлений пришлось по 47% всего объема за III квартал 2020 г. Единичные сделки фиксировались на Минском направлении – 6%. Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате коттеджей – 69% от общего объема спроса. На таунхаусы приходилось 15% сделок, на участки – 16%. В целом основной спрос в III квартале 2020 г. был направлен на коттеджи площадью до 700 м<sup>2</sup> и бюджетом до 50 млн руб. (40% проданных коттеджей). Наибольшим спросом у покупателей на вторичном элитном загородном рынке пользуются дома площадью 400–700 м<sup>2</sup> и бюджетом 50–200 млн руб. (25% ушедших лотов). Основной спрос в III квартале 2020 г. был направлен на Новорижское направление – 50% ушедших лотов.

Источник: [https://mobti.ru/press-tsentr/smi/20201222\\_3/](https://mobti.ru/press-tsentr/smi/20201222_3/) Дата публикации 10.2020

## **Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов**

Специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР» подсчитали цены на земельные участки в разных районах Московской области и отметили продолжающееся снижение их стоимости за год. В среднем по Подмосковию земля (без учета элитного сегмента) подешевела на 2,6%.

Сильнее всего подешевели участки в Орехово-Зуевском, Каширском и Зарайском районах. Лидерство по стоимости земельных участков в 2020 году сохранил компактный по площади Красногорский район, полностью расположенный в ближней зоне Подмосковию, на западе.

«Коронавирусный кризис» стимулировал рост спроса на загородную недвижимость в Московской области, но в целом предложение земельных участков в регионе по-прежнему значительно превышает спрос, говорится в материалах «Объединенной группы риелторских компаний» (ОГРК).

По итогам 2020 года земля около Москвы подешевеет, так как объективных причин для ее удорожания нет, констатируют эксперты. «Наиболее сильно заметно падение цен на земли на предназначенные для индивидуального жилого строительства и сельхозназначения земли. Участки такого формата и площадью от 10 до 50 гектаров пользуются низким спросом из-за отсутствия новых проектов», — уточняют эксперты.

В ОГРК подсчитали: земли для дачного строительства (большие участки) на расстоянии 30-50 километров от МКАД продаются по цене от 30-70 тысяч рублей за сотку. Средняя стоимость участков сельскохозяйственного назначения, которые располагаются на расстоянии 50-100 километров от МКАД, начинается от 500 рублей и достигает 15 тысяч рублей за сотку. «В 2019 году участки в Московской области фактически показали отрицательную ценовую динамику. Так, земли сельскохозяйственного назначения и промназначения потеряли около 9-10 процентов. В нынешнем году рынок не вышел на ценовое плато, поэтому по итогам 2020-го, скорее всего, мы ждем корректировку со знаком минус», — прогнозируют эксперты.

*Источник: [https://lenta.ru/news/2020/06/11/land\\_price/](https://lenta.ru/news/2020/06/11/land_price/) Дата публикации 10..2020*

Интерес россиян к приобретению земельных участков на фоне пандемии коронавируса и программы сельской ипотеки вырос в 1,5 раза за девять месяцев 2020 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Такие данные приводят аналитики интернет-сервиса сравнения цен Price.ru.

"Россияне в 1,5 раза чаще стали интересоваться приобретением участков в СНТ, деревнях, поселках и на море по сравнению с прошлым годом. При этом они рассматривают не только самостоятельное строительство загородных коттеджей, а ищут готовые дома под ключ, быстровозводимые и каркасные дома, конструктивные особенности которых принято считать менее затратными по сроку возведения. Частота таких запросов в рунете выше на 56% относительно 2019 года", - говорится в исследовании.

С начала 2020 года число поисковых интернет-запросов со словом "купить" росло в абсолютных числах с 1,2 млн до 1,86 млн, добавили в пресс-службе интернет-сервиса. В частности, более чем в 2,5 раза вырос интерес россиян к покупке земельных участков в Московской области. Кроме того, почти в два раза вырос запрос на покупку загородных домов в Подмосковию.

По мнению аналитиков интернет-сервиса, интерес к рынку загородной недвижимости связан не только с введением весной 2020 года режима самоизоляции и удаленной работы в большинстве регионов России, но и с запуском программы сельской ипотеки со ставкой не выше 3% годовых.

По программе "Сельская ипотека" средства выдаются на покупку готового жилья в сельской местности, земельного участка под строительство дома, недостроенного дома, квартиры в строящемся доме. Жилье должно быть пригодным для постоянного проживания, обеспечено инженерными системами, а по площади быть не меньше установленной нормы в

расчете на одного члена семьи. Программа запущена в России в январе 2020 года. Согласно правилам предоставления субсидий, стать ее участником можно в течение всего периода действия программы - до 31 декабря 2024 года, но только один раз.

*Источник: <https://tass.ru/nekvizhimost/9652757> 10.2020 Дата публикации 10.2020*

### **Рынок земли в Московской области. Статистика.**

Земельные участки в Подмосковье подорожали из-за роста курса доллара и пандемии. В 2020 году загородная недвижимость дорожает, и земельные наделы в коттеджных поселках и садовых товариществах – не исключение. За год, с ноября 2019 года, сотка земли в Московской области прибавила в цене 6,4%. Специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР» провели исследование цен на участки по основным транспортным направлениям Подмосковья и Новой Москвы.

Для анализа были взяты все участки для индивидуального строительства, огородничества и садоводства из базы недвижимости Mirkvarfir.ru. Выяснилось, что самые дорогие объекты располагаются на Рублево-Успенском, Ильинском и Боровском шоссе. Средний участок на Рублевке стоит 46,8 млн рублей, но при этом здесь находятся и самые большие лоты, размером порой в несколько гектар. Что позволяет возвести в этом престижном месте целую усадьбу или резиденцию.

За 12 месяцев, начиная с ноября 2019 года, цены на подмосковную землю прирастали неравномерно. Больше всего они поднялись на дорогах западных направлениях – Волоколамском (+19,3% за сотку), Рублево-Успенском (+17,2%), Боровском (+16,7%), Новорижском (+16,2%), Калужском (+16%), Киевском (+15,9%) и Ильинском (+12,5%) шоссе. Однако в первую десятку подорожавших вошли также и южная трасса М-4 Дон (+18,7%), и два северных направления – Ярославское (+17,5%) и Осташковское (+10,8%).

Самые доступные наделы расположены по Егорьевскому, Новорязанскому и Горьковскому шоссе. Средняя сотка на Егорьевском направлении почти в 30 раз дешевле рублевской.

За 12 месяцев, начиная с ноября 2019 года, цены на подмосковную землю прирастали неравномерно. Больше всего они поднялись на дорогах западных направлениях – Волоколамском (+19,3% за сотку), Рублево-Успенском (+17,2%), Боровском (+16,7%), Новорижском (+16,2%), Калужском (+16%), Киевском (+15,9%) и Ильинском (+12,5%) шоссе. Однако в первую десятку подорожавших вошли также и южная трасса М-4 Дон (+18,7%), и два северных направления – Ярославское (+17,5%) и Осташковское (+10,8%).

«Земля в популярных загородных локациях, особенно под элитную недвижимость, часто оценивается в долларах. Таким образом, в этом году в связи с ростом курса мировых валют недвижимость довольно сильно «просела» (в долларах – на 23%). Так что подъем ценников на участки – это попытка собственников компенсировать себе эти потери, – говорит Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР». – Не стоит сбрасывать со счетов и тенденции, появившиеся в связи с пандемией. Многие люди решили, что на случай эпидемий полезно иметь свое жилье за городом, и часть из них решили строиться самостоятельно, купив участок под дом».

№	Шоссе	Цена за сотку, руб.	Прирост за год	Ср. стоимость участка, руб.	Прирост за год	Ср. площадь участка, кв. м
1	Рублево-Успенское	2162500	17,2%	46756400	16,9%	22
2	Ильинское	1536540	12,5%	15054700	13,7%	10
3	Боровское	1265800	16,7%	9662600	14,8%	8
4	Осташковское	482360	10,8%	7103600	2,2%	15
5	Новорижское	407800	16,2%	4724500	15,3%	12
6	Киевское	402500	15,9%	4356000	13,1%	11
7	Калужское	375900	16,0%	4254000	15,4%	11
8	Ленинградское	371560	-2,2%	4352300	-1,1%	12
9	Волоколамское	364500	19,3%	4350000	17,7%	12
10	Ярославское	360300	17,5%	3698000	14,0%	10

11	Пятницкое	358600	-7,6%	3612000	-5,8%	10
12	Минское	342547	7,6%	3681000	6,9%	11
13	Можайское	333700	7,7%	3654100	8,4%	11
14	Дмитровское	325200	-3,1%	3455200	-1,3%	11
15	Варшавское	324120	8,9%	3212000	10,2%	10
16	М-4 Дон	308000	18,7%	3304700	21,7%	11
17	Щелковское	286200	8,4%	2980200	7,4%	10
18	Фряновское	210356	4,2%	2296000	5,5%	11
19	Рогачевское	132520	-9,0%	1453200	-7,6%	11
20	Носовихинское	122630	9,2%	1462000	9,3%	12
21	Симферопольское	121040	-5,9%	1654000	-6,7%	14
22	Каширское	114500	-6,5%	1250300	-5,7%	11
23	Горьковское	108640	-1,6%	1482200	-2,2%	14
24	Новорязанское	90500	-4,4%	980500	-5,8%	11
25	Егорьевское	75100	-5,7%	650000	-4,5%	9
	<b>Среднее</b>	<b>368250</b>	<b>6,4%</b>	<b>4302100</b>	<b>6,1%</b>	<b>12</b>

Источник: <https://yandex.ru/turbo/mirkvartir.ru/s/journal/analytics/2020/11/05/zemelnye-uchastki-v/> Дата: 08.2020

### 3.3 Анализ наиболее эффективного использования

**Недвижимость** – это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

**Наиболее эффективное использование (НЭИ)** земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает выгоды для собственника с учетом общественной пользы. Определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Принцип наиболее эффективного использования является концептуальной моделью для анализа различных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Эта модель рассматривает важные факторы физического, юридического, социального и экономического характера, которые влияют на стоимость недвижимости. Этот принцип представляет синтез собой всех оценочных принципов, разделяемых на основные группы по трем элементам рынка (субъект, объект и рыночная среда):

- принципов, основанных на представлениях пользователя;
- принципов, связанных с объектом недвижимости (прежде всего с землей) и его улучшением;
- принципов, связанных с рыночной средой.

Понятие наиболее наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости является рыночным понятием, подразумевающим максимальные выгоды для собственника имущества с учетом общественной пользы и наибольшей отдачей. Этот принцип основан на определении стоимости недвижимого имущества в случае использования объекта наилучшим, наиболее эффективным образом, даже если текущее использование объекта другое.

При оценке объекта недвижимости анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) состоит из двух этапов:

- определение НЭИ земельного участка как свободного от застройки;

- определение НЭИ объекта недвижимости с имеющимися улучшениями (зданиями и сооружениями) с учетом возможности сноса строений и использовании в соответствии с НЭИ, определенным на предыдущем этапе.

Анализ наиболее эффективного использования проводится на основе четырех критериев:

1. физическая осуществимость;
2. юридическая допустимость;
3. финансовая целесообразность и обеспеченность;
4. максимальная доходность и стоимость объекта.

Определяя наилучшее и наиболее оптимальное использование, во внимание обычно принимаются следующие обстоятельства:

- место расположения объекта;
- инфраструктура;
- назначение объекта;
- состояние объекта.

### **Факторы, определяющие НЭИ**

#### ***Физическая осуществимость***

Под физической осуществимостью понимается соответствие возможного варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности, относятся:

- местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- рельеф поверхности;
- характер почв и подпочвенного слоя, несущие свойства грунта;
- наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород и т.д.;
- доступность объекта для нового строительства или реконструкции;
- наличие и доступность инженерных коммуникаций, возможность их прокладки<sup>[1]</sup>.

Анализ представленной группы свойств оцениваемых земельных участков позволяет выделить следующие ключевые позиции:

1) Географическое положение земельного участка благоприятно с точки зрения близости к Москве; удобством подъезда, ориентированного на направление – Ленинградское шоссе.

2) Рельеф поверхности и несущие свойства грунтов пригодны для осуществления строительства зданий различного уровня капитальности.

3) Геометрическая форма участка оказывает несущественное влияние на зонирование территории при будущем строительстве.

#### ***Юридическая допустимость***

Юридическая допустимость подразумевает соответствие возможного варианта использования требованиям законодательства в области:

- земле - и недропользования;
- санитарии и эпидемиологии;
- пожарной безопасности;
- охраны окружающей среды;
- жилищного права;
- использования памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий;
- градостроения, строительства и зонирования территорий,

<sup>[1]</sup> Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под. Ред. Зарубина В.Н., Рутгайзера В.М., с. 66.

- с учетом наличия и характера публичных и частноправовых сервитутов, а также иных обременений в отношении объекта.

Разрешенное использование для оцениваемого земельного участка – Для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Таким образом, действующие строительные ограничения и зонирование территории, в состав которой входит земельный участок, позволяют сделать вывод о возможности их использования для строительства жилых объектов не более 3-х этажей.

#### ***Экономическая осуществимость и максимальная продуктивность***

Под экономической осуществимостью понимается возможность реализации потенциального варианта использования в течение разумного времени с получением достаточной отдачи на инвестиции.

Из всех физически возможных, юридически допустимых и экономически осуществимых возможных вариантов использования объекта оценки наилучшим признается тот, который обеспечивает максимальную продуктивность (то есть максимальную доходность при минимальных рисках).

С учетом приведенных выше физических и юридических предпосылок, возможно признать экономически осуществимым вариант соответствующий текущему разрешенному использованию – Для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки.

**ВЫВОД:** Основываясь на анализе и принимая во внимание расположение Объекта оценки, исходную планировку, физические характеристики, экономическую целесообразность, юридические ограничения, а также цели оценки, Оценщик рассматривал в данном отчете вариант: *наиболее эффективного использования Объекта оценки:*

1. *Земельный участок, общей площадью<sup>1</sup> 1 290,00 кв. м. по текущему назначению, в качестве земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки.*
2. *Жилой дом общей площадью<sup>2</sup> 675,00 кв. м, в качестве жилого помещения для удовлетворения потребности в жилье;*

### **3.4 Факторы, влияющие на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов**

Факторы, влияющие на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов можно подразделить на две группы: основные (ценообразующие) и второстепенные (внешние факторы, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость). Подробный анализ каждой группы факторов приведен ниже.

#### **3.4.1 Анализ ценообразующих факторов**

- **правовой статус земельного участка:** земля в собственности, как правило, дороже аналогичного участка в статусе долгосрочной аренды или инвестиционного проекта. Наличие обременений и сервитутов может существенно сказываться на стоимости участка.
- **местоположение:** на стоимость участка влияет район расположения, близость к центру города, областному центру, объектам инфраструктуры (инженерной и социальной) и т. д.;
- **транспортная доступность:** на стоимость по данному фактору влияет близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта и т. д.;
- **назначение участка:** стоимость земли существенно различается в зависимости от категории и вида функционального использования земли;

<sup>1</sup> Основание: Выписка из ЕГРН 99/2021/386166586 от 10.04.2021 г.;

<sup>2</sup> Основание: Выписка из ЕГРН 99/2021/386164248 от 10.04.2021

- **размер земельного участка** – как правило, цены за единицу площади крупного участка (более 1 га) при прочих равных условиях могут серьезно отличаться в меньшую сторону от стоимости единицы площади участка меньшей площади;
- **инженерное обеспечение** – наличие коммуникаций, либо возможность подключения определяет эксплуатацию земельного участка, следовательно, стоимость участков с заведенными коммуникациями и выделенными мощностями существенно выше;
- **экологический фактор** - качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости.

### ***Правовой статус***

Как правило, земельные участки, предлагаемые к продаже находятся у продавцов на праве собственности, что фактически не накладывает никаких ограничений на использование, кроме определенных видом разрешенного использования и категорией земли.

Расхождение в стоимости прав аренды и собственности определяется различными условиями, учесть данное расхождение возможно по средствам затрат на выкуп земельного участка, что регулируется действующим законодательством<sup>[1]</sup>. Затраты на выкуп, зависят от кадастровой стоимости участка. Итоговые затраты по выкупу имеют разнонаправленный характер, некоторым собственникам не выгодно выкупать участок в аренде в силу сформировавшихся условий, для других стоимость выкупа за счет уменьшения земельных платежей (с аренды на налог) окупается за достаточно короткий промежуток времени.

В соответствии с п. 5 ст. 22 ЗК РФ арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В п. 6 ст. 22 ЗК РФ указано, что арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Разница между уступкой прав аренды и субаренды земельного участка заключается в том, что в первом случае не требуется заключения нового договора аренды или субаренды, а ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка. Уступка права аренды происходит на основании отдельного договора об уступке либо иных соглашений, влекущих передачу данного имущественного права.

Во втором же случае арендатор остается стороной по договору аренды, имеет свои права и обязанности по нему, а также заключает новый договор с субарендатором, по которому у него тоже появляются права и обязанности.

Существенным фактором при рассмотрении стоимости земельного участка является наличие/отсутствие обременений. Земельный участок с наложенными охранными зонами может эксплуатироваться частично, что фактически уменьшает его полезную площадь и существенно сказывается на стоимости. Влияние обременений на стоимость сказывается индивидуально.

***Местоположение*** – является определяющим фактором в ценообразовании, наиболее высоко ценятся земельные участки, предназначенные для производственно-складской недвижимости в индустриальных районах, на хороших автомобильных развязках, с проходимостью крупногабаритных машин.

<sup>[1]</sup> Федеральный закон от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ

Определяющим фактором, влияющим на стоимость объектов, является близость к районному/областному центру, данный фактор обуславливается развитостью инфраструктуры районов, более широкими перспективами развития и реализации проекта.

В рамках каждого сегмента рынка имеются свои особенности и закономерности. Влияние фактора местоположения определяется совокупностью критериев от исторически сложившейся престижности направления (района) до локальной устроенности района.

Транспортная доступность определяется загруженностью магистралей, развитостью транспортной сети, наличием подъездных путей и качеством дорожного полотна.

Стоимость объектов, расположенных в отдаленных районах области, как правило, существенно ниже, чем в приближенных к региональному центру. Тенденции изменения стоимости формируются индивидуально, но имеет общий тренд: чем дальше удален объект, тем стоимость ниже.

### ***Назначение***

Категория земельного участка определяет сегмент, к которому относится земельный участок. Вид разрешенного использования устанавливает законодательные ограничения по использованию земельного участка.

### ***Размер земельного участка<sup>[2]</sup>***

Размер участка является определяющим, поскольку каждый конкретный покупатель выбирает сегмент, подходящий для реализации проекта. Влияние фактора определяется за счет суммы привлекаемых средств.

### ***Инженерное обеспечение***

Наличие коммуникаций или возможность их подведения является определяющим фактором для земельных участков.

Земельные участки с уже заведенными коммуникациями, с полученными техническими условиями предлагаются по верхней границе цен, поскольку в стоимость закладывается затраты собственника по разработке инвестиционного проекта, временные затраты на получение технических условий, стоимость заведения (строительство) коммуникаций на участок.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

**Поправка на уторговывание** - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку на торг (уторговывание).

Определяя цены предложения объектов недвижимости, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2019, «Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного

---

<sup>[2]</sup> Источник информации: выводы оценщика на основании данных переговоров с риэлторами:

- риэлторы коммерческой недвижимости Агентство «РБК-Недвижимость», тел. (495) 471-29-77,
- компания «Апекс Недвижимость», тел. 8-916-327-97-17, Любовь Федоровна,
- «Корпорация «ИНКОМ-Недвижимость», тел. (495) 363-10-10, начальник отдела коммерческой недвижимости Есипова О.Н.;
- группа Компаний «АКРУС» тел.8-916-634-3533 Дуденкова Наталья

обеспечения оценки, Нижний Новгород корректировка на торг на неактивном рынке составляет:

Таблица 143

Скидки на цены предложений жилых домов по мнению сотрудников банковских структур на неактивном рынке				
2. Дома				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,0%	11,5%	18,5%

#### Поправка на местоположение

Поправка на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, транспортной доступностью.

Определяющим фактором, влияющим на стоимость объектов, является близость к району/областному центру, данный фактор обуславливается развитостью инфраструктуры районов, более широкими перспективами развития и реализации проекта.

В рамках каждого сегмента рынка имеются свои особенности и закономерности. Влияние фактора местоположения определяется совокупностью критериев от исторически сложившейся престижности направления (района) до локальной устроенности района.

Транспортная доступность определяется загруженностью магистралей, развитостью транспортной сети, наличием подъездных путей и качеством дорожного полотна.

Стоимость объектов, расположенных в отдаленных районах области, как правило, существенно ниже, чем в приближенных к региональному центру. Тенденции изменения стоимости формируются индивидуально, но имеет общий тренд: чем дальше удален объект, тем стоимость ниже.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, поправка на расположение дома возле остановки общественного транспорта составляет 6-8% %

Таблица 66

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от остановки	1,07	1,06	1,08

#### Наличие коммуникаций

Корректировка вводится согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Жилая недвижимость», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород.

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок), к цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций	0,83	0,81	0,84

#### Наличие ландшафтного дизайна

Корректировка вводится согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Жилая недвижимость», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,10	1,09	1,11

### Материал стен

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2019, «Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород данная корректировка составляет

Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цене такого же кирпичного жилого дома			
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,91	0,88 - 0,94

Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цене такого же кирпичного жилого дома			
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,86	0,81 - 0,91

### Поправка на площадь объекта (поправка на масштаб)

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, зависимость стоимости при продаже земельных участков определяется по формуле:

$$C = 2,522 * П^{(-0,127)}$$

где:

C – стоимость объекта, ден. ед./кв. м;

П – площадь земельного участка, кв. м.

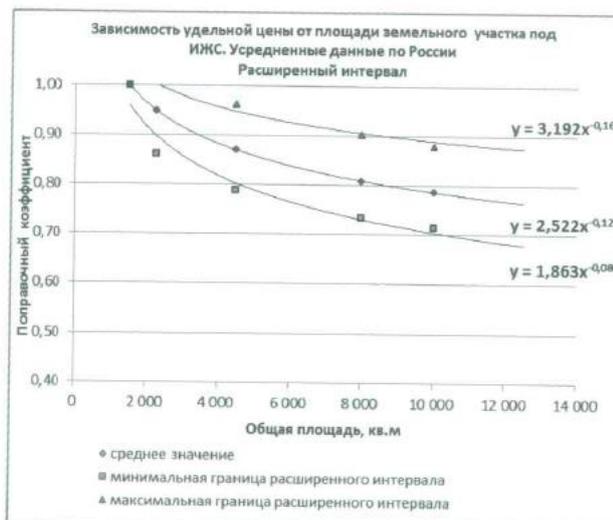


Рис. 22

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 750 кв.м (7,5 соток)

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

$K_{II}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;  
 $C_{OO}$  – расчетное значение коэффициента корректировки рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;  
 $C_{OA}$  – расчетное значение коэффициента корректировки рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

### **3.4.2 Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

В ходе анализа внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, Оценщиком не были выявлены факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки.

### **3.5 Анализ предложений на рынке продаж земельных участков в районе расположения Объекта оценки**

Оценщик проанализировал рынок предложения земельных участков в районе местоположения оцениваемого объекта. Цены 1 кв. м земли на участках, сравнимых по площади с оцениваемым, в районе расположения Объекта оценки по данным портала <https://www.cian.ru> представлены в таблице ниже:

*Таблица 3.5.1*

	<b>Направление</b>	<b>Сегмент рынка</b>	<b>Площадь, кв. м.</b>	<b>Цена, руб.</b>	<b>Цена за кв. м, руб.</b>
1	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Корпуса, улица Богородская	Участок	1 000	1 600 000	1 600
2	Московская область, Щелково городской округ, пос. Лесные Поляны, ш. Горьковское (23 км до МКАД)	Участок	1 300	1 400 000	1 077
3	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Родниковые пруды ДНП, ш. Щелковское (30 км до МКАД), ш. Горьковское (30 км до МКАД)	Участок	1 200	1 650 000	1 375
4	Московская область, Богородский городской округ, пос. Горбуша, Богородский Бор кп, ш. Горьковское (25 км до МКАД)	Участок	920	1 932 000	2 100
5	Московская область, Щелково городской округ, пос. Лесные Поляны, улица Сосновая, 45, ш. Щелковское (20 км до МКАД), ш. Горьковское (29 км до МКАД)	Участок	1 460	2 296 800	1 573
6	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Орловка, ш. Щелковское (23 км до МКАД), ш. Горьковское (28 км до МКАД)	Участок	800	2 500 000	3 125
7	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Корпуса, ш. Щелковское (32 км до МКАД)	Участок	1 500	2 800 000	1 867
8	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Осеево, ш. Щелковское (25 км до МКАД)	Участок	1 440	3 050 000	2 118
9	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Лосино-Петровский	Участок	1 000	3 200 000	3 200
10	Московская область, Богородский городской округ, с. Балобаново, ш. Горьковское (30 км до МКАД)	Участок	1 000	1 900 000	1 900
11	Московская область, Щелково городской округ, Монино рп, ш. Горьковское (23 км до МКАД)	Участок	1 200	2 600 000	2 167
12	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Лосино-Петровский, улица Камышева, ш. Горьковское (25 км до МКАД), ш.	Участок	1 000	3 100 000	3 100

	Щелковское (27 км до МКАД)				
13	Московская область, Богородский городской округ, с. Балобаново, улица Центральная, 20, ш. Горьковское (30 км до МКАД), ш. Щелковское (35 км до МКАД)	Участок	1 500	3 950 000	2 633
14	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Лосино-Петровский, улица Камышева, 24, ш. Горьковское (28,9 км до МКАД)	Участок	1 200	4 200 000	3 500
15	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Орловка	Участок	1 200	4 250 000	3 542
16	Московская область, Щелково городской округ, Московский Садовод СНТ, ш. Горьковское (28 км до МКАД)	Участок	800	5 000 000	6 250
17	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Корпуса, Якорь ДНП	Участок	800	1 300 000	1 625
18	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Заря СНТ, ш. Щелковское (30 км до МКАД), ш. Горьковское (33 км до МКАД)	Участок	800	950 000	1 188
19	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Заря СНТ, ш. Щелковское (31 км до МКАД), ш. Горьковское (33 км до МКАД)	Участок	800	1 200 000	1 500
20	Московская область, Богородский городской округ, пос. Горбуша, Богородский Бор кп, ш. Щелковское (25 км до МКАД), ш. Горьковское (25 км до МКАД)	Участок	930	1 953 000	2 100
21	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Лосино-Петровский, Карьер СНТ, ш. Щелковское (26 км до МКАД), ш. Горьковское (27 км до МКАД)	Участок	1 000	2 000 000	2 000
22	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Заря СНТ, ш. Щелковское (24 км до МКАД)	Участок	1 500	2 100 000	1 400
23	Московская область, Богородский городской округ, с. Балобаново, ш. Горьковское (27,7 км до МКАД)	Участок	900	2 150 000	2 389
24	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Лосино-Петровский, ш. Горьковское (28 км до МКАД), ш. Щелковское (29 км до МКАД)	Участок	1 000	2 790 000	2 790
25	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Лосино-Петровский, Речная улица, 4, ш. Горьковское (29 км до МКАД), ш. Щелковское (29 км до МКАД)	Участок	1 100	3 580 000	3 255
			<b>минимальное значение</b>		<b>1 077</b>
			<b>максимальное значение</b>		<b>6 250</b>
			<b>среднее значение</b>		<b>2 375</b>

Анализ рынка показал, что стоимость 1 кв. м земли сильно варьируется. Такой разброс цен объясняется многочисленными факторами, среди которых можно выделить основные ценообразующие факторы:

- местоположение объекта. Местоположение (удаленность от МКАД) является важным фактором, влияющим на стоимость земельного участка. При удалении от МКАД, как правило, стоимость земли уменьшается, и наоборот;
- наличие на участке деревьев. Наличие лесных деревьев на участке является важным ценообразующим фактором загородной недвижимости. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия на нем лесного массива зависит от местоположения земельного участка, его основных физических характеристик, уровня поселка, качества (категории) леса. Стоимость лесного земельного участка зависит от категории леса. Лесные деревья первой категории (хвойные) ценятся больше всего, особенно корабельные и южные сосны. Несколько дешевле продаются ели. Ко второй

категории относят лиственные породы. Большинство лесных участков приходится на западное и северо-западное направления Подмосковья, в том числе на Рублево-Успенское направление. Лесные деревья первой категории имеются во многих элитных коттеджных поселках на Рублевке. Почти все они принадлежат Гослесфонду и находятся под особой охраной. Особенно ценятся корабельные сосны в районе Николиной Горы, где на 1 га их приходится порядка 250 единиц. В этих проектах, как правило, все участки с лесными деревьями. Стародачные места тоже стоят в лесу, что является главным фактором их привлекательности. Однако малочисленные выводы из Лесного фонда создают ограниченные условия для строительства новых поселков с большой площадью лесных насаждений. Участки с лесными деревьями – по аналитическим данным специалистов компании «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», земельные участки со взрослыми лесными деревьями, ввиду престижности в среднем на 15-30% дороже, земельных участков без лесных деревьев.

Необходимо отметить, что лес также может являться отрицательным фактором, т.к. может вызвать помехи при строительстве. В связи с этим при выборе лесного участка следует заранее продумывать, что и как будет на нем возводиться.

- близость к водоемам. Участки у водоемов пользуются повышенным спросом. В настоящее время берега подмосковных водохранилищ застроены на 40-70%, при этом в ближнем Подмосковье привлекательных прибрежных территорий практически не осталось, и девелоперы активно осваивают 100-километровую зону. Участки у воды, расположенные, на первой линии водохранилищ, озер, прудов, ввиду престижности на 30-50% дороже, аналогичных земельных участков расположенных на большем удалении от воды
- охрана населенного пункта. На рассматриваемой территории есть как участки, расположенные в охраняемых коттеджных поселках, так и участки, расположенные в неохранных населенных пунктах. Наличие охраны повышает стоимость участков;
- коммуникации. Как показал анализ рынка, коммуникации имеют большое значение при определении стоимости земельного участка. При этом считается, что коммуникации имеются, если они заведены непосредственно на сам участок. Наличие Технических условий указывает лишь на возможность проведения коммуникаций, но не подтверждает их наличия.

### **3.6 Анализ предложений на рынке продаж домовладений в районе расположения Объекта оценки**

Оценщик проанализировал рынок предложения коттеджей в районе местоположения оцениваемого объекта. Диапазон и средняя цена 1 кв. м в домах в районе расположения Объекта оценки по данным портала <https://www.cian.ru> представлена в таблице ниже

Таблица 3.6.1

	Направление	Сегмент рынка	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	Московская область, Щелковский район, Гвардейский мкр, улица Трудовая, 11, ш. Щелковское (20 км до МКАД)	Дом	500,0	35 000 000	70 000
2	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Родниковые пруды ДНП, ш. Щелковское (25 км до МКАД)	Дом	300,0	8 250 000	27 500
3	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Корпуса, ш. Горьковское (30 км до МКАД), ш. Щелковское (30 км до МКАД)	Дом	447,0	12 999 000	29 081
4	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Лосино-Петровский, ш. Щелковское (50 км до МКАД), ш. Горьковское (50 км до МКАД)	Дом	450,0	18 000 000	40 000
5	Московская область, Щелковский район,	Дом	335,0	22 000 000	65 672

	Гвардейский мкр, улица Герасимовой, ш. Щелковское (20 км до МКАД)				
6	Московская область, Богородский городской округ, д. Марьино-3, ш. Щелковское (6,5 км до МКАД), ш. Горьковское (7 км до МКАД)	Дом	300,0	25 000 000	83 333
7	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Электрик-1 садовое товарищество, 9, ш. Щелковское (25 км до МКАД)	Дом	320,0	6 200 000	19 375
8	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Митянино, улица Полевая, ш. Горьковское (22 км до МКАД), ш. Щелковское (22 км до МКАД)	Дом	300,0	12 499 000	41 663
9	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Осеево, улица Центральная, ш. Щелковское (20 км до МКАД)	Дом	342,0	13 700 000	40 058
10	Московская область, Богородский городской округ, д. Аборино, ш. Щелковское (35 км до МКАД), ш. Горьковское (34 км до МКАД)	Дом	352,9	14 000 000	39 671
11	Московская область, Щелково городской округ, Монино рп, улица Садовая, 8, ш. Горьковское (30 км до МКАД)	Дом	343,0	14 800 000	43 149
12	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Орловка, улица Пушкина, 19	Дом	309,0	14 950 000	48 382
13	Московская область, Богородский городской округ, д. Аборино, 26А, ш. Горьковское (33 км до МКАД)	Дом	360,0	27 500 000	76 389
14	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Корпуса, улица Октябрьская, 22, ш. Щелковское (30 км до МКАД)	Дом	600,0	28 900 000	48 167
15	Московская область, Богородский городской округ, д. Марьино-3, улица Прибрежная	Дом	350,0	39 999 000	114 283
16	Московская область, Щелковский район, Гвардейский мкр, улица Лузянина, 10, ш. Щелковское (22 км до МКАД), ш. Горьковское (30 км до МКАД)	Дом	408,6	49 900 000	122 124
17	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, улица Заводская, 30, ш. Щелковское (25 км до МКАД)	Дом	792,0	65 000 000	82 071
18	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Лосино-Петровский, улица Камышева, 1, ш. Горьковское (29 км до МКАД)	Дом	300,0	11 000 000	36 667
19	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Лосино-Петровский, Западный мкр, 22	Дом	389,0	12 000 000	30 848
20	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Лосино-Петровский, улица 1-я Магистральная, 30, ш. Горьковское (29 км до МКАД), ш. Щелковское (31 км до МКАД)	Дом	534,0	19 500 000	36 517
			<b>минимальное значение</b>		<b>19 375</b>
			<b>максимальное значение</b>		<b>122 124</b>
			<b>среднее значение</b>		<b>54 748</b>

Анализ рынка показал, что стоимость 1 кв. м домов сильно варьируется. Такой разброс цен объясняется многочисленными факторами, среди которых можно выделить основные ценообразующие факторы:

- Размер и особенности земельного участка, на котором расположен дом
- Конструктивный элемент дома
- Качество строительства дома и использованных материалов

### **3.7 Анализ ликвидности объекта оценки**

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость невелик.

На ликвидность также влияют:

1. *Эластичность спроса на данный вид имущества.* Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например металлопроката или нефтепродуктов.
2. *Состояние имущества.* Это в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.
3. *Соответствие современным используемым технологиям.* Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий пример – компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию, можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно падает спрос на оборудование, на котором производятся устаревшие материалы. При достаточно динамичном развитии этой области рассматриваемый фактор становится весьма коварным.
4. *Масштабность.* Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Например, линии розлива с очень высокой производительностью или производственные объекты с большой площадью или объемом. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей, и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик, а высокопроизводительное оборудование при отсутствии в нем потребности у крупных участников рынка вообще может быть неликвидно.

По данным СТАТРИЕЛТ типичные сроки экспозиции подобных объектов недвижимости составляют от 16 до 36 месяцев

Таблица 3.7.1 Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов на 01.01.2021 года

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам <sup>4</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м. с земельным участком	2	10	6	5	7	8
2	Индивидуальный жилой дом или дача <sup>4</sup> вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв. м. с земельным участком	3	12	7	6	8	9
3	Индивидуальный жилой дом или дача <sup>4</sup> вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв. м. с земельным участком	7	22	14	12	15	18
4	Индивидуальный жилой дом или дача <sup>4</sup> вторичного рынка общей площадью 150 кв. м. и более с земельным участком	16	36	25	21	27	33
5	Индивидуальный жилой дом или дача <sup>4</sup> первичного рынка общей площадью до 150 кв. м. с земельным участком	1	6	4	3	4	5
6	Индивидуальный жилой дом или дача <sup>4</sup> первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв. м. с земельным участком	1	12	6	5	7	8
7	Индивидуальный жилой дом или дача <sup>4</sup> первичного рынка общей площадью 350 кв. м. и более с земельным участком	4	26	12	10	13	16
8	Садовый участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	2	11	6	5	7	8
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	2	9	5	4	5	7

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (профессиональные агентства, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При недостаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть существенно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади;

- верхняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или несоответствующие по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью, или с завышенными ценовыми ожиданиями продавца, другие факторы низкой ликвидности.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые характеристики рыночной стоимости: склад на порт; сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Раменское, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 35-ти километровей зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Пеннинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

4. Дача - дачное, аналогичное индивидуальному жилому дому по степени капитальности, оборудованию и отделке, расположенное на участке для данного строительства

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektyrovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/211-korrektyrovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2021-g/2367-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-01-2021-goda>

Таблица 3.7.2 Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней	Не более 60	61-270	271-545

Источник информации: Положение ЦБ РФ № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» от 28 июня 2017

Учитывая данные анализа рынка загородной недвижимости (п.3.3) и данные таблиц 3.7.1 и 3.7.2, Оценщик сделал вывод, что Объект оценки является объектом недвижимости с низким уровнем ликвидности.

## **4. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ**

### **Общие сведения**

В соответствии с техническим заданием на оценку в данном отчете необходимо установить рыночную стоимость

**Рыночная стоимость**<sup>1</sup> - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Ликвидационная стоимость**<sup>2</sup> – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

**Доходный подход** (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Поскольку главным условием применения доходного подхода является наличие у собственника недвижимого имущества прогнозируемого дохода, то для оценки объектов, аналогичных рассматриваемому, этот метод можно рассматривать с определенной долей условности.

Приобретение домовладения для последующей сдачи его в аренду нетипично на рынке. Большая доля домовладений приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на домовладения.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11 Федерального стандарта

<sup>1</sup> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

<sup>2</sup> Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298)

оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода в настоящей оценке.

**Затратный подход** (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Этот подход полезен в основном для оценки уникальных объектов, практически не имеющих аналогов, объектов незавершенных строительством, а также для объектов с незначительным износом.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости затрат на строительство и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода в настоящей оценке.

**Сравнительный подход** (sales comparison approach) - 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 с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода могут быть применены только при условии наличия информации о рынке продаж подобных объектов недвижимости. В настоящее время в открытом доступе достаточно информации для реализации сравнительного подхода.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным и необходимым применить сравнительный подход к оценке стоимости объекта недвижимого имущества.

## **5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

**Элементами сравнения** называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

*Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:*

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной

части, расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе зданий, наличие отдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

**Метод сравнения продаж** метод оценки рыночной стоимости Объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном сегменте рынка.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения.

Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^n \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

*V<sub>PC</sub>* - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;

*n* - количество аналогов;

*V<sub>PCi</sub>* - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;

*α<sub>i</sub>* - вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^n \alpha_i = 1.$$

## 5.1 Методы оценки рыночной стоимости прав собственности земельных участков

Оценка земельного участка начинается с установления оцениваемых прав и определения правового режима. Правовой режим земельного участка включает:

- целевое назначение;
- форму собственности;
- разрешенное использование.

В Методических рекомендациях оценки стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р, принята классификация методов оценки земельных участков, в целом соответствующая классификации и содержанию методов оценки земли, рекомендуемых Международными стандартами оценки.

В соответствии с Методическими рекомендациями оценки стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки земли:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения);
- метод выделения (соответствует методу извлечения);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок);
- метод остатка для земли;
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории)

Таблица 5.1.1

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
4	<b>Метод капитализации земельной ренты (дохода)</b>	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты
5	<b>Метод остатка</b>	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
6	<b>Метод предполагаемого использования</b>	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости

В соответствии с требованиями п.1 ст. 130 ГК РФ земельные участки отнесены к недвижимому имуществу (недвижимости).

В соответствии с Федеральным законом РФ № 28-ФЗ от 02.01.2000 года (ред. от 04.12.2006) «О государственном земельном кадастре», «земельный участок» - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено Федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными Федеральными законами.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

**Метод предполагает следующую последовательность действий:**

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной 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.

### **5.1.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка**

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, входящего в состав оценки, общей площадью 1 290,00 кв. м, были рассмотрены предложения о продаже земельных участков в районе расположения Объекта оценки. Сравнение аналогов с Объектом оценки позволяет произвести расчет рыночной стоимости оцениваемого участка сравнительным подходом, который максимально точно отражает стоимость земельных участков. Расчёт стоимости земельного участка ведётся исходя из предпосылки, что он

условно свободен от коммуникаций. Соответственно, в расчётных таблицах учитывается данное обстоятельство.

*Сравнительные характеристики Объекта оценки и объектов-аналогов Таблица 5.1.2*

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1*	Объект-аналог 2*	Объект-аналог 3*
Источник информации		<a href="https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/su-burban/247225501/">https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/su-burban/247225501/</a> , риэлтор , тел. +7 903 797-72-07	<a href="https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/su-burban/249720169/">https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/su-burban/249720169/</a> , риэлтор , тел. +7 929 548-15-40	<a href="https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/su-burban/220123803/">https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/su-burban/220123803/</a> , риэлтор , тел. +7 925 208-27-21
Дата предложения	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021
Адрес	обл. Московская, р-н Щелковский, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, уч-к 30	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, СНТ Карьер	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Осеево	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Корпуса
Направление	Горьковское шоссе	Горьковское шоссе	Горьковское шоссе	Горьковское шоссе
Расстояние от МКАД, км	30	30	30	30
Имущественные права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 290,00	1 000,00	1 440,00	1 500,00
Цена предложения, руб.		2 000 000,00	3 050 000,00	2 800 000,00
Категория земель, разрешенное использование	Земли населенных пунктов, для ижс	Земли населенных пунктов, для садоводства	Земли населенных пунктов, для лпх	Земли населенных пунктов, для ижс
Форма земельного участка	Четырехугольная	Четырехугольная	Четырехугольная	Четырехугольная
Наличие заведенных на участок коммуникаций	Условно свободен	По границе, есть возможность подключения. Сопоставимо с объектом оценки	По границе, есть возможность подключения. Сопоставимо с объектом оценки	По границе, есть возможность подключения. Сопоставимо с объектом оценки
Лесные деревья на участке, водоём	По границе участка проходит р. Звероножка	Нет	Нет	Нет
Наличие охраны	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие сооружений под снос	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Удобная	Удобная	Удобная	Удобная
Покрытие подъездного пути	Твердое покрытие	Твердое покрытие	Твердое покрытие	Твердое покрытие

*Расчет рыночной стоимости земельного участка кадастровый номер 50:14:0060309:82 Таблица 5.1.3*

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		2 000 000	3 050 000	2 800 000
Общая площадь	кв. м	1 290,00	1 000,00	1 440,00	1 500,00
Цена за 1 кв. м	руб./кв. м		2 000	2 118	1 867
Корректировка на торг	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 880	1 991	1 755
Местоположение участка		обл. Московская, р-н Щелковский, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, уч-к 30	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, СНТ Карьер	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Осеево	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Корпуса
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 880	1 991	1 755
Имущественные права на земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена за 1 кв. м	руб./кв. м		1 880	1 991	1 755
Категория земель, разрешенное использование		Земли населенных пунктов, для ижс	Земли населенных пунктов, для садоводства	Земли населенных пунктов, для лпх	Земли населенных пунктов, для ижс
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 880	1 991	1 755
Площадь земельного участка	кв. м	1 290,00	1 000,00	1 440,00	1 500,00

\* В результате телефонных переговоров с риэлторами занимающимися продажей объектов – аналогов, были уточнены данные об объекте – аналоге, не указанные в объявлении или указанные с неточностью.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		-3,28%	1,46%	2,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 818	2 020	1 790
Транспортная доступность		Удобная	Удобная	Удобная	Удобная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 818	2 020	1 790
Наличие заведенных на участок коммуникаций		Условно свободен	По границе, есть возможность подключения. Сопоставимо с объектом оценки	По границе, есть возможность подключения. Сопоставимо с объектом оценки	По границе, есть возможность подключения. Сопоставимо с объектом оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 818	2 020	1 790
Лесные деревья на участке, водоём		По границе участка проходит р. Звероножка	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		24,00%	24,00%	24,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 254	2 505	2 220
Форма земельного участка		Четырехугольная	Четырехугольная	Четырехугольная	Четырехугольная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 254	2 505	2 220
Наличие охраны		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 254	2 505	2 220
Наличие сооружений под снос		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб./кв. м		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 254	2 505	2 220
Общая валовая коррекция (суммарная корректировка по абсолютной величине)			27,28%	25,46%	26,00%
Весовой коэффициент	руб./кв. м	1,000	0,32866	0,33689	0,33445
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка</b>	руб.		<b>2 327</b>		
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка без учета корректировки на торг</b>	руб./кв. м		<b>2 476</b>		
<b>Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1290 кв. м, кадастровый номер 50:14:0060309:82</b>	руб.		<b>3 001 830</b>		
<b>Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1290 кв. м, кадастровый номер 50:14:0060309:82 (округленно)</b>	руб.		<b>3 002 000</b>		

**Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле:**

$$V_i = (1 - K_i) / \sum_{j=1}^n (1 - K_j)$$

где:  $V_i$  – весовой коэффициент для  $i$ -ого аналога;  $K_i$  – общая валовая коррекция для  $i$ -ого аналога как сумма корректировок по модулю;  $n$  – количество аналогов.

### **Обоснование внесения необходимых корректировок.**

#### Корректировка на торг.

В рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев оценщик не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые достаточно представлены в средствах массовой информации. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, используется понижающая процентная поправка. Не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки цен предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки. Такой подход в большей степени отвечает одному

из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов.

Подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, получил наибольшее практическое применение. Отсутствие открытых данных по ценам сделок не позволяют сопоставить цены предложений с конечными результатами продаж. Поэтому определить размеры скидок по отдельным сделкам на практике не представляется возможным. Поэтому единственным источником информации о скидках могут служить риэлтерские компании.

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта.

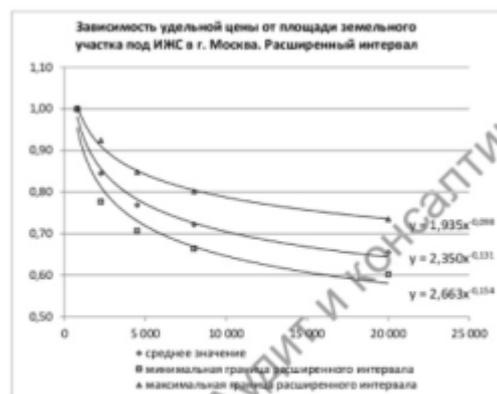
По данным Статриэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2475-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2021-goda>)

3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92

Для всех аналогов принята корректировка — -6,00%

#### Корректировка на размер земельного участка (масштаб)

Участки большой площади обладают меньшей ликвидностью в сравнении с более мелкими. Чтобы их реализовать, продавцы снижают стоимость в расчете на 1 кв. м. Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2020 г. (рис. 40), можно проследить, что при прочих равных условиях, статистическая связь между удельной ценой земельного участка (в руб./кв. м) и его площадью (в кв. м) описывает следующее уравнение



Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 795 кв. м (7,95 соток)

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы:

$$K_{п} = \left( \frac{C_{оо}}{C_{оА}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

$K_{п}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{оо}$  – расчетное значение коэффициента корректировки рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{0A}$  – расчетное значение коэффициента корректировки рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 5.1.4

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Общая площадь	кв. м	1 290,00	1 000,00	1 440,00	1 500,00
Значение по степенному тренду		0,9196	0,9508	0,9064	0,9016
Корректировка	%		-3,28%	1,46%	2,00%
Скорректированная цена	%		1 818	2 020	1 790

Корректировка на местоположение

На стоимость земельного участка в Московской области также влияет его транспортная доступность и удаленность от МКАД. Поскольку все аналоги находятся в непосредственной близости от Объекта оценки (3-5 минут на транспорте) и имеют относительно равную как удаленность от МКАД (25-30 минут на транспорте), так и транспортную доступность, то данная корректировка не требуется.

Корректировка на форму разрешенного использования

Поскольку одним из важных ценообразующих факторов является возможность прописки в домовладении на участке, то подбор аналогов осуществлялся с учётом данной возможности и для Объекта оценки, и для всех аналогов. В связи с этим, корректировку на форму разрешенного использования вводить не целесообразно.

Корректировка на расположение участка относительно водоемов.

Стоимость аналогичных земельных участков, помимо многих ценообразующих факторов, зависит так же, от расположения участка относительно лесного массива. Обычно крайние участки в коттеджных охраняемых поселках граничащие с лесным массивом (имеющие на участке лесные деревья) или водоём, наиболее привлекательнее для покупателей.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2020 г

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,24	1,16	1,31
2	Санкт-Петербург	-	-	-

В дальнейших расчетах, Оценщик принял величину корректировки наличие в непосредственной близости от Объекта оценки водоёма, согласно средней величине указанного диапазона (24%). Соответственно, для всех аналогов применена данная повышающая корректировка.

По остальным ценообразующим факторам аналоги и Объект оценки сопоставимы, следовательно, корректировки не вводятся.

**Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1 290,00 кв. м. (НДС не облагается<sup>1</sup>), составляет:**

**3 002 000 (Три миллиона две тысячи) руб.**

<sup>1</sup> Согласно ст. 146, ч.2, пункту 6 части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ.

## 5.2 Расчет рыночной стоимости жилого дома

Для расчета стоимости жилого дома с земельным участком были приняты аналоги, расположенные в районе расположения Объекта оценки, при этом, при расчете стоимости квадратного метра строения использовалась неуторгованная стоимость кв. м земельного участка, определенная, в разделе 5.1.

Сравнительные характеристики Объекта оценки и объектов-аналогов Таблица 5.2.1.

Параметры	Объект оценки	Аналог* №1	Аналог* №2	Аналог* №3
Источник информации		<a href="https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/su-burban/246861314/">https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/su-burban/246861314/</a> , +7 929 641-50-00	<a href="https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/su-burban/238344058/">https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/su-burban/238344058/</a> , +7 905 568-64-64	<a href="https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/su-burban/253229331/">https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/su-burban/253229331/</a> , +7 916 126-54-54
Дата предложения	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021
Адрес	Московская область, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, д. 30	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Орловка	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Осеево	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Корпуса
Направление	Горьковское шоссе	Горьковское шоссе	Горьковское шоссе	Горьковское шоссе
Расстояние от МКАД, км.	30	30	30	30
Совершенная сделка или предложение		Активная продажа	Активная продажа	Активная продажа
Цена предложения, руб.		14 950 000	13 700 000	28 900 000
Площадь жилого дома, кв.м	675,00	309,00	342,00	600,00
Площадь участка, кв. м	1290,00	1500,00	1000,00	1500,00
Имущественные права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Имущественные права на жилой дом	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель, разрешенное использование	Земли населенных пунктов, для ижс	Земли населенных пунктов, для ижс	Земли населенных пунктов, для ижс	Земли населенных пунктов, для ижс
Наличие охраны	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие лесных деревьев	По границе участка проходит р. Звероножка	Нет	Нет	Нет
Основной материал строения	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Качество внутренней отделки	Комфортная	Комфортная	Комфортная	Высококачественная отделка - "евро"
Подъезд	Твердое покрытие	Асфальтовое покрытие	Асфальтовое покрытие	Асфальтовое покрытие

Расчет рыночной стоимости жилого дома кадастровый номер 50:14:0000000:121243 Таблица 5.2.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Адрес местоположения		Московская область, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, д. 30	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Орловка	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Осеево	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Корпуса
Цена предложения	руб.		14 950 000	13 700 000	28 900 000
Общая площадь жилого дома	кв. м	675,00	309,0	342,0	600,0
Площадь земельного участка	кв. м	1 290,00	1 500,00	1 000,00	1 500,00
<b>Расчет стоимости земельных участков аналогов</b>					
Стоимость 1 кв. м. земельного участка	руб.		2 476	2 476	2 476
Имущественные права на земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			2 476	2 476	2 476
Категория земель, разрешенное использование		Земли населенных пунктов, для ижс	Земли населенных пунктов, для ижс	Земли населенных пунктов, для ижс	Земли населенных пунктов, для ижс
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м.		2 476	2 476	2 476
Площадь земельного участка	кв. м	1290,00	1500,00	1000,00	1500,00

\* В результате телефонных переговоров с риэлторами занимающимися продажей объектов – аналогов, были уточнены данные об объекте – аналоге, не указанные в объявлении или указанные с неточностью.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Корректировка	%		-1,94%	3,21%	-1,94%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 428	2 555	2 428
<b>Наличие охраны</b>		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 428	2 555	2 428
<b>Наличие лесных деревьев</b>		По границе участка проходит р. Звероножка	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		-24,0%	-24,0%	-24,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 845	1 942	1 845
Стоимость земельного участка	руб.		2 767 500	1 942 000	2 767 500
<b>Расчет стоимости жилого дома с хозяйственными постройками</b>					
Приведенная цена предложения (без учета стоимости ЗУ)	руб.		12 182 500	11 758 000	26 132 500
Стоимость 1 кв. м общей площади жилого дома с хозяйственными постройками	руб./кв. м		39 426	34 380	43 554
<b>Корректировка на торг</b>	%		-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		33 118	28 879	36 585
<b>Общая площадь жилого дома</b>	кв. м	675,0	309,0	342,0	600,0
Корректировка	%		-11,75%	-10,31%	-1,86%
Скорректированная цена	руб./кв. м		29 227	25 902	35 905
<b>Основной материал строения</b>		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		29 227	25 902	35 905
<b>Наличие заведенных на участок коммуникаций</b>		Газоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, канализация			
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		29 227	25 902	35 905
<b>Качество внутренней отделки</b>		Комфортная	Комфортная	Комфортная	Высококачественная отделка - "евро"
Корректировка	руб./кв. м		0	0	-8 684
Скорректированная цена	руб./кв. м		29 227	25 902	27 221
<b>Продажа с мебелью/без мебели</b>		Без мебели	С мебелью	С мебелью	С мебелью
Корректировка	%		-1,00%	-1,00%	-1,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		28 935	25 643	26 949
Общая валовая коррекция (суммарная корректировка по абсолютной величине)			12,75%	11,31%	2,90%
Весовой коэффициент		1,0000	0,3196	0,3248	0,3556
<b>Рыночная стоимость кв. м жилого дома</b>	руб./кв. м		27 160		
<b>Рыночная стоимость жилого дома</b>	руб.		<b>18 333 000</b>		
<b>Рыночная стоимость жилого дома (округленно)</b>	руб.		<b>18 333 000</b>		
<b>Рыночная стоимость земельного участка (округленно)</b>	руб.		<b>3 002 000</b>		
<b>Рыночная стоимость жилого дома с учетом земельного участка (округленно)</b>	руб.		<b>21 335 000</b>		

$$V_i = (1 - K_i) / \sum_{j=1}^n (1 - K_j)$$

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле: где:  $V_i$  – весовой коэффициент для  $i$ -ого аналога;  $K_i$  – общая валовая коррекция для  $i$ -ого аналога как сумма корректировок по модулю;  $n$  – количество аналогов

### **Обоснование внесения необходимых корректировок.**

#### Корректировка на торг

Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена.

Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже жилых объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего

доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание). Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на, так называемый, «торг».

По данным СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/220-korrekcirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2021-g/2446-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-04-2021-goda>) корректировка на торг составляет

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	ГП	
					А	группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,91	0,97	0,94	0,95	
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 100 – 150 кв.м. с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,84	0,93	0,89	0,91	
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,74	0,86	0,81	0,84	
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,89	0,94	0,92	0,93	
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,77	0,87	0,83	0,86	
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	0,82	0,90	0,92	0,93	
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правам долевой собственности на участок	0,83	0,96	0,91	0,92	

Для всех аналогов принята корректировка -16,00%

#### Поправка на общую площадь строения

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

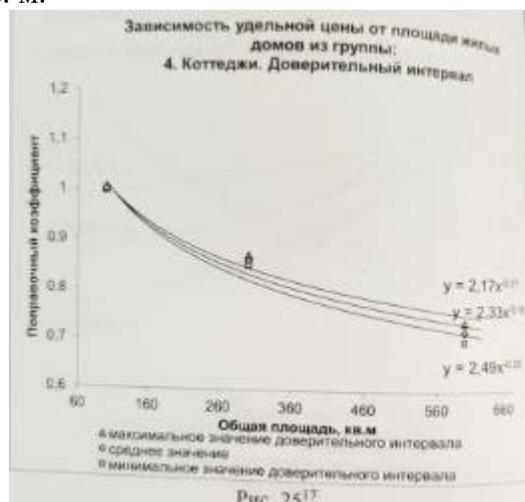
Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2019, «Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, Рисунок 37, зависимость стоимости при продаже коттеджей определяется по формуле:

$$C = 2,33 * П^{-0,18}$$

где:

C – стоимость объекта, ден. ед./кв. м;

П – площадь дома, кв. м.



Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:  
 $K_{II}$  – размер корректировки на общую площадь строений;  
 $C_{OO}$  – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта оценки;  
 $C_{OA}$  – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта-аналога.

Таблица 5.2.3

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Общая площадь	кв. м	675,00	309,00	342,00	600,00
Значение по степенному тренду		0,6700	0,7592	0,7470	0,6827
Корректировка	%		-11,75%	-10,31%	-1,86%
Скорректированная цена	руб./кв. м		29 227	25 902	35 905

### Корректировка на размер земельного участка (масштаб)

Участки большой площади обладают меньшей ликвидностью в сравнении с более мелкими. Чтобы их реализовать, продавцы снижают стоимость в расчете на 1 кв. м. Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2020 г. (рис. 40), можно проследить, что при прочих равных условиях, статистическая связь между удельной ценой земельного участка (в руб./кв. м) и его площадью (в кв. м) описывает следующее уравнение

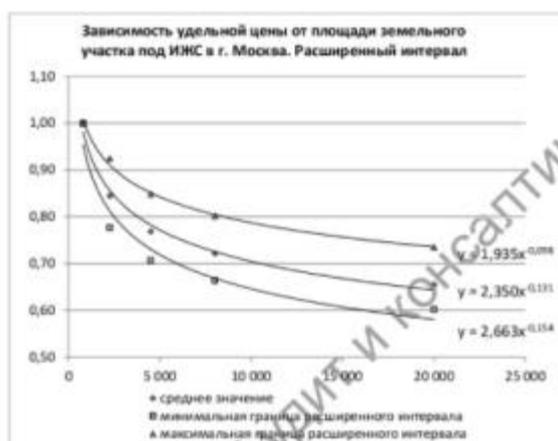


Рис. 40

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 795 кв.м (7,95 соток)

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

$K_{II}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;  
 $C_{OO}$  – расчетное значение коэффициента корректировки рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;  
 $C_{OA}$  – расчетное значение коэффициента корректировки рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 5.2.4

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Общая площадь	кв. м	1 290,00	1 500,00	1 000,00	1 500,00
Значение по степенному тренду		1,0230	1,0035	1,0569	1,0035
Корректировка	%		-1,94%	3,21%	-1,94%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 428	2 555	2 428

Корректировка на местоположение

На стоимость земельного участка в Московской области также влияет его транспортная доступность и удаленность от МКАД. Поскольку все аналоги находятся в непосредственной близости от Объекта оценки (3-5 минут на транспорте) и имеют относительно равную как удаленность от МКАД (25-30 минут на транспорте), так и транспортную доступность, то данная корректировка не требуется.

Корректировка на расположение участка относительно объектов, повышающих стоимость недвижимости.

Стоимость аналогичных земельных участков, помимо многих ценообразующих факторов, зависит так же, от расположения участка относительно лесного массива. Обычно крайние участки в коттеджных охраняемых поселках граничащие с лесным массивом (имеющие на участке лесные деревья) или водоём, наиболее привлекательнее для покупателей.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2020 г

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,24	1,16 - 1,31
2	Санкт-Петербург	-	-

В дальнейших расчетах, Оценщик принял величину корректировки наличие в непосредственной близости от Объекта оценки водоёма, согласно средней величине указанного диапазона (24%). Соответственно, для всех аналогов применена данная повышающая корректировка.

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии.

По данным агентства «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/211-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2021-g/2368-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>) анализ удельных рыночных цен пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	0,99	1,03	1,01
Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02

Таблица 5.2.5

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Наличие мебели		Без мебели	С мебелью	С мебелью	С мебелью
Корректировка	%		-1,00%	-1,00%	-1,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		28 935	25 643	26 949

По остальным ценообразующим факторам аналоги и Объект оценки сопоставимы, следовательно, корректировки не вводятся.

**Таким образом, рыночная стоимость жилого дома<sup>\*</sup>, общей площадью 675 кв. м, округленно составляет:  
18 333 000 (Восемнадцать миллионов триста тридцать три тысячи) руб.**

### 5.3 Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Таблица 5.3.1

<b>Рыночная стоимость<sup>*</sup> Объекта оценки (округленно), руб.</b>	<b>21 335 000</b> <b>(Двадцать один миллион триста тридцать пять тысяч)</b>
<b>в том числе:</b>	
рыночная стоимость <sup>*</sup> земельного участка, общей площадью 1290 кв. м, кадастровый номер 50:14:0060309:82	<b>3 002 000</b> <b>(Три миллиона две тысячи) руб.</b>
рыночная стоимость <sup>*</sup> жилого дома, общей площадью 675 кв. м, кадастровый номер 50:14:0000000:121243	<b>18 333 000</b> <b>(Восемнадцать миллионов триста тридцать три тысячи) руб.</b>

<sup>\*</sup> НДС не облагается, в соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146, и пп 22 п. 3 ст.149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.

## **6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен сравнительным подходом, обоснован отказ от применения затратного и доходного подходов.

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка.

Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации как в конкретном случае.

Исходя из изложенного, итоговая рыночная стоимость Объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

*Таблица 6.1*

Объект оценки	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, рассчитанная			Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
		затратным подходом, руб.	сравнительным подходом, руб.	доходным подходом, руб.	
Земельный участок <sup>1</sup>	1290 кв. м	Не применялся	3 002 000	Не применялся	3 002 000
Жилой дом <sup>1</sup>	675 кв. м	Не применялся	18 333 000	Не применялся	18 333 000
Итого, руб.					<b>21 335 000</b>

**Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки (округленно), составила:**  
**21 335 000 (Двадцать один миллион триста тридцать пять тысяч) руб.**

**в том числе рыночная стоимость:**

**земельного участка общей площадью 1 290,00 кв. м, составляет:**

**3 002 000 (Три миллиона две тысячи) руб.;**

**жилого дома, общей площадью 675 кв. м, составляет:**

**18 333 000 (Восемнадцать миллионов триста тридцать три тысячи) руб.**

<sup>1</sup> В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146, и пп 22 п. 3 ст.149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не признается объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость. В связи с этим, в настоящем Отчете стоимость права собственности земельного участка и жилого дома определяется без учета НДС.

## **7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.1 Расчет коэффициента ликвидности**

#### **7.1.1 Общие положения**

Целью настоящего раздела является определение ликвидационной стоимости объекта оценки как предмета залога, принятого в обеспечение исполнения обязательств по заключенному Заказчиком кредитному договору.

В соответствии с указанной целью оценки, в качестве базы оценки (вид стоимости) для оцениваемого объекта выбрана рыночная стоимость.

Помимо принципиальной возможности принятия имущества в залог в силу правовых обстоятельств, Банк как кредитную организацию интересуется принципиальной возможностью и быстротой реализации объекта – т. е. его ликвидностью.

Таким образом, для принятия кредитного решения в отношении залогового обеспечения сделки, необходимо, помимо базовой стоимости, в данном случае определить ликвидационную стоимость объекта оценки как предмета залога.

**Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

В п. 6.4 Положение ЦБ РФ № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» (далее – Положение № 590-П) определено, что «... под суммой (стоимостью) обеспечения понимается: для залога (кроме ценных бумаг, котируемых организатором торговли на рынке ценных бумаг) – справедливая стоимость залога».

Определения «справедливая стоимость» Положение ЦБ РФ № 590-П не содержит, однако с высокой степенью вероятности можно предположить, исходя из терминов российского законодательства об оценочной деятельности, что речь идет о рыночной стоимости объекта залога.

В банковском кредитовании залог имеет тройкую сущность, которая изменяется в течение срока кредита.

Так, на этапе рассмотрения кредитной заявки залог является необходимым и/или достаточным условием выдачи кредита. На этапе обслуживания и погашения задолженности заемщиком и администрирования этого процесса банком залог несет в себе дисциплинирующую заемщика сущность, а также позволяет банку минимизировать свои расходы на формирование резервов на возможные потери.

И, наконец, на этапе взыскания просроченной задолженности залог является источником удовлетворения требований банка к заемщику за счет денежных средств, получаемых от продажи предмета залога в установленном законодательством и договором залога порядке.

Однако если проанализировать положения ФСО № 2, то абсолютно определенно можно заключить, что полностью этим положениям сделка залога не отвечает ни на одном из этапов кредитного процесса.

Так, например, на первых двух этапах объект никак не представлен на рынке, тем более посредством публичной оферты, а вознаграждение за объект не предусмотрено в принципе. Однако следует признать, что на этих этапах справедливая стоимость залога все же близка по смыслу к рыночной стоимости.

На этапе же взыскания просроченной задолженности на стоимость объекта залога воздействует существенно большее количество обстоятельств, которые именуются «чрезвычайными».

Соответственным образом изменяется сущность, закладываемая в термин «справедливая стоимость» залога, и, следовательно, должен измениться ее вид.

В практике оценочной деятельности для этой цели используется термин «ликвидационная стоимость».

Согласно ФСО № 2 «при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

«Вынужденная продажа предполагает цену, обусловленную реализацией имущества в нетипичных условиях и отражающую, как правило, недостаточный период маркетинга, без должной открытости и рекламы, а иногда свидетельствующую о недобровольности продавца и/или реализации при вынуждающих обстоятельствах. По этим причинам цена, связанная с вынужденной продажей, называемая стоимостью при вынужденной продаже, не является представлением рыночной стоимости».

Таким образом, рассматривая термин «справедливая стоимость залога» на этапе взыскания просроченной задолженности, его следует отождествлять с термином «ликвидационная стоимость».

При реализации объекта у субъекта экономических отношений существует альтернатива в отношении установления цены. Если нет обстоятельств, вынуждающих субъекта экономических отношений к сокращению периода реализации объекта, то субъект экономических отношений будет дожидаться реализации объекта по цене, соответствующей его рыночной стоимости.

В случае наличия таких вынуждающих обстоятельств, субъект экономических отношений будет стремиться сократить период реализации, предлагая объект на рынке по цене, соответствующей его ликвидационной стоимости.

В настоящем Отчете, реализация имущества предполагает ограниченные сроки реализации, незначительный объем рекламы (низкое качество маркетинга), а также отсутствие какой-либо предпродажной подготовки объекта.

Указанные чрезвычайные обстоятельства с необходимостью отразятся на цене сделки. Сжатые сроки и недостаток рекламы не способствуют созданию условий конкуренции и не позволяют сторонам сделки получить и проанализировать всю необходимую информацию.

Вышеприведенные признаки позволяют утверждать, что определяемый вид стоимости является отличным от рыночной стоимости, и может определяться как ликвидационная стоимость, т. е. стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Существует несколько методов расчета ликвидационной стоимости. Ликвидационная стоимость объекта оценки может быть рассчитана прямым или косвенным методом.

Прямой метод основывается на применении сравнительного подхода и может осуществляться или путем прямого сравнения с аналогами, или через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако, данный метод обладает ограниченной применимостью в российских условиях ввиду недостаточности и труднодоступности информационной базы по ценам сделок в условиях вынужденной продажи (в т.ч. конкурсного производства).

Косвенный метод – предполагает расчет стоимости ликвидации через рыночную оценку. Ликвидационная стоимость равна рыночной цене за вычетом скидки на фактор вынужденной продажи.

Учитывая цели и задачи настоящего исследования, а также предоставленные исходные данные, оценщик принял решение использовать в работе косвенный метод.

## 7.1.2 Методология определения ликвидационной стоимости

В общем случае расчет ликвидационной стоимости объекта определяется по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{з}$$

где:

$C_{л}$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ( $t_{ф}$ ) его экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$  – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$  – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;

$i$  – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

$K_{з}$  – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

$$t_{д} = t_{r} - t_{f}$$

где  $t_{r}$  – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);  
 $t_{f}$  – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

*Источник: Галасюк В.В., Кредитование под залог и ликвидационная стоимость. Под. ред. Губенко С.Н./Издание второе/–Днепропетровск: Новая идеология, 2001.*

Таким образом, формула расчета коэффициента ликвидности примет вид:

$$\Delta = \frac{1}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{з}$$

Если объект оценки является объектом залога и залогодержателем выступает Банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости ( $i$ ), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам.

Количество периодов начисления процентов в течение года, как правило, стандартно и принимается в расчетах равным 12.

Продолжительность разумно долгого периода экспозиции принимается на уровне 12 месяцев (1 год).

Согласно заданию на оценку, фиксированный срок экспозиции объекта в условиях вынужденной продажи не должен превышать 180 дней (0,50 года). Допущение об указанном фиксированном периоде реализации в данном случае целесообразно, так как интерес банка при расчете стоимости объектов залога состоит в том, чтобы определить такую их стоимость, при которой эти объекты смогут быть реализованы в максимально короткие сроки.

Продолжительность периода дисконтирования составляет 0,50 года

В качестве ставки привлечения заёмного капитала выбрана *Средневзвешенные процентные ставки кредитных организаций по кредитным и депозитным операциям в рублях (% годовых) на срок до 1 года, за 12 месяцев*, которая, согласно данным издания Центрального банка России, составляла 6,65% годовых.

Таблица 7.1.1

Операции	Срок	Февраль 2020	Март 2020	Апрель 2020	Май 2020	Июнь 2020	Июль 2020	Август 2020	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Ноябрь 2020	Декабрь 2020	Январь 2021	Среднее значение
Кредиты физическим лицам	до 1 года, включая "до востребования"	13,85	13,32	14,34	13,91	13,19	12,78	12,46	12,65	12,82	12,84	12,63	12,56	13,11
	свыше 1 года	11,65	11,28	11,68	11,43	11,10	10,59	10,40	10,16	9,78	9,86	9,68	10,14	10,65
Кредиты нефинансовым организациям	до 1 года, включая "до востребования"	7,48	7,75	7,62	7,24	6,89	6,38	6,15	6,24	6,01	5,88	6,18	6,02	<b>6,65</b>
	в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства	9,96	9,40	9,94	9,91	9,43	8,27	7,69	7,54	8,49	8,56	8,13	8,27	8,80
	свыше 1 года	8,17	8,06	8,77	8,40	7,34	7,26	7,35	7,01	7,07	6,88	6,71	7,04	7,51
	в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства	9,70	9,33	9,39	8,76	7,55	8,11	8,15	8,28	8,08	8,03	7,82	7,65	8,40

Следует отметить, что величина ликвидационной стоимости объекта всегда меньше величины его рыночной стоимости. Причем, чем быстрее нужно реализовать объект, тем меньше должна быть величина его ликвидационной стоимости, по сравнению с величиной рыночной стоимости.

**Объективные факторы** присутствуют при определении ликвидационной стоимости в любой ситуации. Их влияние невозможно не учитывать, и, по сути, они практически не зависят от положения дел на конкретном предприятии (за исключением общего состояния имущества).

При этом все объективные факторы оказывают взаимное влияние один на другой.

Важнейшим фактором, влияющим на различия в рыночной и ликвидационной стоимостях, выступает **срок экспозиции имущества**. При этом, чем ниже планируемый срок экспозиции ликвидируемого имущества по сравнению с оптимальным, тем сильнее снижается возможная стоимость.

Общая **инвестиционная привлекательность** объекта основывается на индивидуальных характеристиках имущества (функциональном назначении, физическом состоянии) и оказывает непосредственное влияние на уровень потребительского спроса.

В рассматриваемом случае активизируются специфические факторы, которые можно условно назвать «**факторами выделения**» (в принципе, эти факторы очень близки к фактору инвестиционной привлекательности). Суть действия данных факторов сводится к тому, что многие объекты имущественного комплекса индивидуально не представляют из себя никакой ценности и фактически не могут быть реализованы по нормальной цене в то время, как в рамках ликвидируемого предприятия данные объекты играли значительную роль.

Особенно негативно воздействие анализируемого аспекта на, так называемые, неосязаемые активы и, в первую очередь, на деловую репутацию фирмы (гудвилл), который включает в себя ценность персонала, связи с поставщиками, отлаженность структуры бизнеса и т.д. При ликвидации компании реализовать этот, подчас один из самых ценных активов, не представляется возможным.

К факторам непосредственного воздействия на уровень стоимости объектов относится и **конъюнктура рынка** в ликвидационный период. Чем дольше этот период, тем больше возможностей у предприятия проанализировать ситуацию на рынке и выбрать наиболее оптимальный вариант действий в сложившихся обстоятельствах. И, наоборот, при непродолжительном периоде экспозиции и неблагоприятной конъюнктуре рынка потери при продаже объектов будут еще больше возрастать. А надеяться на общий подъем рынка именно в непродолжительный период ликвидации компании, по меньшей мере, неразумно.

**Эффективность маркетинга** также значительно осложняется краткосрочностью периода, отведенного для проведения соответствующих мероприятий. Однако она в равной степени зависит и от конкретных средств, используемых для увеличения цены реализации объекта.

**Субъективные факторы** отражают специфику каждого конкретного предприятия. Особенно негативно данные факторы проявляются на предприятиях с неэффективными управленцами, что приводит к значительным затруднениям во время ликвидации. К подобным факторам относится целая система явлений. Так, инвентаризация и оценка основных фондов предприятий почти всегда затруднена состоянием бухгалтерских регистров, отсутствием технических паспортов на оборудование и паспортов БТИ на объекты недвижимости. Данный ряд продолжает отсутствие юридических документов на имущество, запутанность ведения учета, отсутствие сотрудников, которые могут дать необходимые разъяснения. Все эти факты приводят к тому, что перед составлением конкретного плана и определения сроков ликвидации приходится в полном смысле этого слова «разгребать» имущество предприятия, восстанавливать цепочки возникновения тех или иных обязательств как со стороны самого предприятия, так и его партнеров.

Степень снижения рыночной стоимости до уровня ликвидационной учитывает только затраты, связанные с длительным календарным сроком маркетинга и ликвидации, и предполагает нулевую вероятность возможных рыночных потерь от неудачной продажи предприятия.

## Влияние факторов ликвидационной стоимости на различные виды имущества и определение подтипа спроса

Таблица 7.1.2

<b>Здания, сооружения и земельные участки</b>	
Срок экспозиции	высокий
Инвестиционная привлекательность	высокий
Факторы «выделения»	средний
Конъюнктура рынка	высокий
Маркетинг	средний
Субъективные факторы	очень высокий
Комментарии	Крайне важны юридические аспекты оформления недвижимости, наличие технической документации, индивидуальные характеристики имущества. Ликвидационная стоимость, как правило, существенно отличается от рыночной.
Подтип спроса	Средне-эластичный и слабо-эластичный
<b>Незавершенное строительство</b>	
Срок экспозиции	очень высокий
Инвестиционная привлекательность	очень высокий
Факторы «выделения»	высокий
Конъюнктура рынка	средний
Маркетинг	средний
Субъективные факторы	средний
Комментарии	Здесь крайне важны индивидуальные характеристики объекта и затруднен поиск потенциальных покупателей. Ликвидационная стоимость очень существенно отличается от рыночной.
Подтип спроса	Слабо-неэластичный и средне-неэластичный
<b>Машины, оборудование и транспортные средства</b>	
Срок экспозиции	средний/высокий
Инвестиционная привлекательность	высокий
Факторы «выделения»	высокий
Конъюнктура рынка	средний
Маркетинг	высокий
Комментарии	При оценке стоимости данного имущества крайне важны индивидуальные характеристики объекта, его функциональный (моральный) износ. В зависимости от возраста имущества отличия ликвидационной стоимости от рыночной оцениваются как достаточно высокие и средней степени.
Подтип спроса	С единичной эластичностью и слабо-неэластичный
<b>Финансовые вложения</b>	
Срок экспозиции	высокий
Инвестиционная привлекательность	очень высокий
Факторы «выделения»	средний
Конъюнктура рынка	средний
Маркетинг	высокий
Субъективные факторы	средний
Комментарии	Данный вид имущества чаще всего является очень специфичным, что осложняет поиски потенциальных покупателей. Во многих случаях финансовые вложения предприятий вообще оказываются абсолютно неликвидными.
Подтип спроса	Сильно-неэластичный
<b>Сырье и материалы</b>	
Срок экспозиции	средний
Инвестиционная привлекательность	высокий
Факторы «выделения»	средний
Конъюнктура рынка	высокий
Комментарии	Вид активов, который может быть реализован в достаточно короткие сроки в зависимости от своих индивидуальных характеристик. Ликвидационная стоимость, как правило, не очень значительно отличается от рыночной.
Подтип спроса	Абсолютно эластичный и сильно-эластичный
<b>Дебиторская задолженность</b>	
Срок экспозиции	очень высокий
Инвестиционная привлекательность	очень высокий
Факторы «выделения»	средний
Конъюнктура рынка	низкий
Субъективные факторы	средний
Комментарии	Данный вид актива также очень специфичен. Важное значение в определении его ликвидационной стоимости имеет надежность дебитора, а также сроки погашения задолженности. Если срок погашения находится за пределами периода ликвидации, то придется прибегать к форфейтинговым операциям, продавая

	долги, что обусловит значительное снижение реальных денег, которое получит ликвидируемое предприятие. Ликвидационная стоимость актива может отличаться от рыночной как существенно, так и не очень.
Подтип спроса	Сильно-эластичный и слабо-эластичный
<b>Денежные средства</b>	
Комментарии	В данном случае получение денежных средств в полном объеме будет зависеть от надежности банка, в котором открыты расчетные счета предприятия.
Подтип спроса	Абсолютно эластичный и сильно-эластичный
<b>Расходы будущих периодов</b>	
Срок экспозиции	высокий
Инвестиционная привлекательность	высокий
Факторы «выделения»	высокий
Конъюнктура рынка	низкий
Маркетинг	низкий
Субъективные факторы	низкий
Комментарии	Данный вид имущества возможно реализовать только при условии сохранения каких-либо выгод от его использования. Например, полезные программные продукты и т. д.
Подтип спроса	Средне-неэластичный и сильно-неэластичный

Источник информации: М. Захарова, О. Юманова, Е. Романенко; журнал «Практическая бухгалтерия» (опубликовано 31 декабря 2002 г.)

При ликвидации предприятия (например, в процессе банкротства принято решение о ликвидации предприятия) возникает необходимость в разработке четкого графика реализации имущества и погашения имеющейся у предприятия задолженности (причем нередки ситуации, когда суммарная величина дохода от реализации имущества не покрывает всех долгов). При этом сроки экспозиции (предпродажных мероприятий и самой продажи) сильно ограничены в силу необходимости достаточно быстрого освобождения от активов и погашения задолженности. Именно вопрос наличного времени играет в данном случае решающую роль в величине стоимости (при прочих равных условиях).

В этом случае ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия и отдельной распродаже его активов.

Таким образом, специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов.

Каждый из двух базовых факторов эластичности спроса по цене можно качественно оценить с помощью трехуровневой шкалы: значительно, средне, незначительно.

С учетом изложенного сформирована следующая таблица, позволяющая на основании качественной оценки базовых факторов (количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта), определять подтип спроса для конкретного объекта:

**Таблица для определения подтипа спроса**

Таблица 7.1.3

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

### Таблица для определения значений коэффициента $K_3$

Таблица 7.1.4

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $	Значения коэффициента $K_3$
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$ E_D  \rightarrow \infty$	1
	Сильно-эластичный	$ E_D  > 2$	1
Эластичный	Средне-эластичный	$1,5 <  E_D  \leq 2$	0,94
	Слабо-эластичный	$1 <  E_D  \leq 1,5$	0,85
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$ E_D  = 1$	0,76
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0,66 <  E_D  < 1$	0,68
	Средне-неэластичный	$0,33 <  E_D  \leq 0,66$	0,46
	Сильно-неэластичный	$0 <  E_D  \leq 0,33$	0,16
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$ E_D  = 0$	0

Источник информации: М. Захарова, О. Юманова, Е. Романенко; журнал «Практическая бухгалтерия» (опубликовано 31.12.2002 г.)

Исходя из изложенного, очевидно, что продажа различных видов активов может быть произведена в разные сроки. Соответственно, значения базовых факторов эластичности спроса по цене тоже различны.

В конкретном случае, учитывая цели и задачи настоящей оценки, при определении ликвидационной стоимости объектов недвижимого имущества в дальнейших расчетах целесообразно использовать средние величины показателей  $K_3$  соответственно для каждого вида имущества.

Исходя из этих данных, рассчитан поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта, составивший 0,7352 (см. Таблицу 7.1.5).

Других факторов, влияющих на величину рыночной стоимости объекта оценки специалистами-оценщиками не выявлено, поэтому  $\Pi^k$  принимается равным 1.

### Расчет коэффициента ликвидационной стоимости объекта оценки

Таблица 7.1.5

Составляющая ликвидационной стоимости	Обозначение	Значение параметров
Поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта	$K_3$	0,76
Произведение значений поправочных коэффициентов, учитывающих влияние различных факторов на величину ликвидационной стоимости объекта оценки		1
Годовая ставка дисконта	$i$	6,65%
Количество периодов начисления процентов в течение года	$m$	12
Разумно долгий период реализации объекта оценки, лет	$tr_d$	1
Фиксированный период реализации объекта оценки (90 дней), лет	$tr_l$	0,50
Продолжительность периода дисконтирования, лет	$n$	0,50
Коэффициент ликвидационной стоимости	$\Delta$	0,7352

Таким образом, на основании фактов, предположений, проведенных расчетов, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

**ликвидационная стоимость объекта недвижимого имущества по состоянию на дату оценки составляет:**

**15 685 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч ) рублей.**

**в том числе ликвидационная стоимость:**

**земельного участка общей площадью 1 290,00 кв. м, составляет:**

**2 207 000 (Два миллиона двести семь тысяч) руб.;**

**жилого дома, общей площадью 675 кв. м, составляет:**

**13 478 000 (Тринадцать миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч) руб.**

## **8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

**Специалист - оценщик**

\_\_\_\_\_ **А.В. Ожерелков**

## **9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Вторичный рынок недвижимости** - рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

**Единицы сравнения** - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Здания** - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т. п.

**Земельный участок** - часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

**Износ** - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

**Инженерное оборудование здания** - система приборов, аппаратов, машин и коммуникаций, обеспечивающая подачу и отвод жидкостей, газов, электроэнергии (водопроводное, газопроводное, отопительное, электрическое, канализационное, вентиляционное оборудование).

**Кадастровый номер** - уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

**Капитальный ремонт** - ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

**Коммерческая недвижимость** - любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апартаменты, сдающиеся в аренду квартиры и т. д.).

**Корректировка** представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Коэффициент общих площадей** - маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. КОП позволяет компенсировать "простой" площадей

общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

**Недвижимое имущество** - это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

**Общая площадь объекта** – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

**Ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

**Первичный рынок недвижимости** - рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

**Регистрация недвижимости** - совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

**Риэлтор** (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

**Сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

**Техническое состояние** - совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризующихся в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

## **10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

### **Нормативно-правовые и справочные документы**

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 154-ФЗ).
- Федеральный Закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №327);
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО») Стандарты оценки 2010 СРО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» (ОСТ ДСО 3.04), утверждены Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года).
- Сборники Ко-Инвест.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р.
- Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Научное руководство изданием, общее редактирование Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2016 г.
- Справочник ООО Научно Практический Центр Профессиональной Оценки (ООО НЦПО) «Сборник рыночных корректировок, СРД-24». Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2019.
- «Сборник рыночных корректировок СРК-17» 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

### **Используемая методическая литература**

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

### **Список используемых документов показывающих количественные и качественные характеристики**

#### **Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:**

- Выписка из ЕГРН 99/2021/386166586 от 10.04.2021 г.;
- Выписка из ЕГРН 99/2021/386164248 от 10.04.2021 г.
- Технический паспорт на жилой дом от 03.10.2013 г.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

### **Перечень приложений настоящего Отчета:**

1. Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика.
2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:
3. Объявления аналогов

## Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ







**ПОЛИС**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ**  
**ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**№ 0991R/776/0000015/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/0000015/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь:	Ожерелков Алексей Вадимович, ИНН 772809115796
Объект страхования:	А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Страховой случай:	с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Оценочная деятельность:	деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов руб. 00 коп.) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования
Лимит ответственности:	по одному страховому случаю составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов руб. 00 коп.).
Франшиза:	Не установлена.
Территория страхового покрытия:	Российская Федерация.
Срок действия Договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с «05» сентября 2020г. и действует до «04» сентября 2021г. включительно.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»

/Москаленко А.С./  
М.П.

Страхователь:

/Ожерелков А.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, «18» августа 2020г.



**ПОЛИС  
 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
 ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
 № 0991R/776/0000010/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/0000010/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

<b>Страхователь:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг», ИНН 7720818770
<b>Объект страхования:</b>	не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>Страховой случай:</b>	- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
<b>Оценочная деятельность:</b>	деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
<b>Страховая сумма:</b>	по всем страховым случаям: 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов руб. 00 коп.).
<b>Лимит ответственности:</b>	по одному страховому случаю составляет 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов руб. 00 коп.).
<b>Франшиза:</b>	Не установлена.
<b>Территория страхования:</b>	Российская Федерация.
<b>Срок действия Договора страхования:</b>	Договор страхования вступает в силу с «05» сентября 2020г. и действует до «04» сентября 2021г. включительно.

Страховщик:  
 АО «АльфаСтрахование»

М.П.

/Москаленко А.С./

115162, г. Москва, ул. Щаповская, д.31, стр.Б

Страхователь:  
 ООО «Аудит и консалтинг»

М.П.

/Домнин С.В./

Место и дата выдачи полиса:  
 г.Москва, «17» августа 2020г.

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Общество с ограниченной ответственностью  
**«Аудит и консалтинг»**

Член НП «Российская коллегия оценщиков»  
регистрационный номер 77173

Член НП «Национальный союз экспертных  
организаций» регистрационный номер 77-031

Адрес юридический: 109428, г. Москва, Рязанский  
проспект, дом 10, стр. 18, этаж 9, комната 15В.  
[www.dxd.ru](http://www.dxd.ru)

Адрес почтовый: 105613, г. Москва, Измайловское  
шоссе, дом 71, строение 8, этаж 3.  
телефон: (495) 663-63-75; E-mail: [audit@dxd.ru](mailto:audit@dxd.ru)

**ДОВЕРЕННОСТЬ № 13/01-2020**

*город Москва, Тринадцатое января две тысячи двадцатого года*

Я, Генеральный директор **Общества с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг»** (ООО «Аудит и консалтинг») (ОГРН 1147746771226, ИНН 7720818770, адрес местонахождения: 109428, г. Москва, Рязанский проспект, д.10, стр. 18, этаж 9, комната 15В), Старостин Константин Константинович, действующий на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочиваю:

- **Домнина Сергея Владимировича** (дата рождения 11.12.1974; паспорт 29 19 962353, выдан 18.12.2019 года УМВД России по Калужской области, код подразделения 400-009; зарегистрирован по адресу: 249080, Калужская область, Малоярославецкий район, село Детчино, улица Кирова, дом 16А, квартира 1),

занимающего должность Заместителя генерального директора ООО «Аудит и консалтинг», действовать от имени ООО «Аудит и консалтинг» и предоставлять его интересы, а также совершать следующие действия:

- вести переговоры с контрагентами;
- представлять интересы ООО «Аудит и консалтинг» во всех организациях, учреждениях и предприятиях;
- заключать от имени ООО «Аудит и консалтинг» договоры и сделки;
- подписывать документы, связанные с заключением сделок, а также подписывать, получать, и представлять иную документацию и информацию;
- утверждать отчеты об оценке, заключения о стоимости и иные документы, связанные с реализацией всех видов экономической деятельности компании;
- расписываться, а также осуществлять иные необходимые действия, связанные с осуществлением полномочий, предусмотренных настоящей доверенностью.

Настоящей доверенностью Домнина Сергей Владимирович наделяется правом первой подписи финансовых, банковских, бухгалтерских и иных документов.

*Доверенность выдана на срок по тридцать первое декабря две тысячи двадцать первого года, без права передоверия полномочий другим лицам.*

Образец подписи Домнина Сергея Владимировича \_\_\_\_\_  заверяю

Генеральный директор  
ООО «Аудит и консалтинг»



\_\_\_\_\_  
/К. К. Старостин/

## Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 07.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.04.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82	
Номер кадастрового квартала:	50:14:0060309		
Дата присоединения кадастрового номера:	26.11.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 50:14:060309:82, Условный номер: 50:14.1:17:90103		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р. в Щелковский, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, уч.к 30		
Площадь:	1290 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	3172626		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:14:000000:121243		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 1

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

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоне:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 1

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

Земельный участок		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АУДИТ И КОНСАЛТИНГ" ИНН 7720818770	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Алаферов Алексей Александрович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:14:0060309-82-50/158/2020-17 от 17.12.2020	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленное в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	480119.46	2233153.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	480071.34	2233183.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	480068.08	2233183.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют

5	480068.73	2233156.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	480101.7	2233154.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:14:0060309:82/1	
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

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

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:14:0060309:82/1	
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

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

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:14:0060309:82/1
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:14:0060309:82/1
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:14:0060309:82/2
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:14:0060309:82/2
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов: _____
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:14:0060309-82/2	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

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

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов: _____
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:14:0060309-82/2	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

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

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов: _____
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:14:0060309-82/3	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

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

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов: _____
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:14:0060309-82/3	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

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

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			

Лист № _____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:14:0060309:82/3	
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:14:0060309:82/3	
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____

10.04.2021 № 99/2021/386166586	
Кадастровый номер:	50:14:0060309:82

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	275.23	3
1	275.23	Иные ограничения (обременения) прав
1	275.23	
1	275.23	
2	85	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.14.2.17, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
2	85	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 13.05.2015
2	85	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 13.05.2015
2	85	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 13.05.2015

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586			

Кадастровый номер:	50:14:0060309-82
--------------------	------------------

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
3	8	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.14.2.15, Постановлением "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
3	8	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 13.05.2015
3	8	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 13.05.2015
3	8	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 13.05.2015

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

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

Раздел 4.2

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82		
Сведения о характерных точках граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				

Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	0.1
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	0.1
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

Раздел 4.2

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82		
Номер	Координаты, м	Описание закрепления	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных	

Точки	X	Y	на местности	точек границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	0.1
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	0.1
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	0.1
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	0.1
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок:			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586	4.2	
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют

13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	0.1
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	0.1
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	0.1
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок:			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586	4.2	
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют

18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82		
Сведения о характерных точках граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	0.1
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	0.1
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	0.1
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	0.1
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют

11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	0.1
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	0.1
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	0.1
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	0.1
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют

16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	0.1
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	0.1
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	0.1
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия		
	М.П.			

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	0.1
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	0.1
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	0.1
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	0.1
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок:			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	0.1
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	0.1
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	0.1
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок:			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586				
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82		
Сведения о характеристиках точек граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	0.1
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	0.1
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

<b>Государственный регистратор</b>		<b>ФГИС ЕГРН</b>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 4.2

Земельный участок				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586				
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82		
Сведения о характеристиках точек граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	0.1
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	0.1
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	0.1
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	0.1
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	0.1

<b>Государственный регистратор</b>		<b>ФГИС ЕГРН</b>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 4.2

Земельный участок				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____

10.04.2021 № 99/2021/386166586				
Кадастровый номер:			50:14:0060309:82	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	480076.61	22331 58.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	22331 58.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	22331 58.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	22331 58.21	данные отсутствуют	0.1
14	480089.21	22331 58.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	22331 58.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	22331 58.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	22331 58.03	данные отсутствуют	0.1
15	480092.83	22331 58.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	22331 58.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	22331 58.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	22331 73.27	данные отсутствуют	0.1
16	480093.34	22331 73.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	22331 73.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	22331 73.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	22331 55.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	22331 55.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
			М.П.	

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

Раздел 4.2

Земельный участок:				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.04.2021 № 99/2021/386166586				
Кадастровый номер:			50:14:0060309:82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	480120.32	22331 55.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	22331 55.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	22331 73.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	22331 73.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	22331 73.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	22331 73.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	22331 66.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	22331 66.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	22331 66.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	22331 66.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	22331 71.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	22331 71.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	22331 71.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	22331 71.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
			М.П.	

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

Раздел 4.2

Земельный участок:				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.04.2021 № 99/2021/386166586				
Кадастровый номер:			50:14:0060309:82	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	4801 28.24	22331 71.11	данные отсутствуют	0.1
2	4801 28.24	22331 71.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	4801 28.24	22331 71.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	4801 28.24	22331 71.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	4801 28.24	22331 71.11	данные отсутствуют	0.1
2	4801 28.24	22331 71.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	4801 28.24	22331 71.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	4801 28.24	22331 71.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	0.1
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	0.1
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4.2

Земельный участок:			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5

9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	0.1
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	0.1
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	0.1
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	0.1
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4.2

Земельный участок:			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют

14	480089.21	22331.58.21	данные отсутствуют	0.1
14	480089.21	22331.58.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	22331.58.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	22331.58.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	22331.58.03	данные отсутствуют	0.1
15	480092.83	22331.58.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	22331.58.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	22331.58.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	22331.73.27	данные отсутствуют	0.1
16	480093.34	22331.73.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	22331.73.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	22331.73.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	22331.55.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	22331.55.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	480120.32	22331.55.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	22331.55.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	22331.73.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	22331.73.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	22331.73.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	22331.73.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют

19	480125.85	22331.66.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	22331.66.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	22331.66.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	22331.66.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	22331.71.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	22331.71.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	22331.71.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	22331.71.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-73				
Земельный участок №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	480128.24	22331.71.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	22331.71.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	22331.71.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	22331.71.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	22331.71.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	22331.71.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	0.1
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	0.1
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Раздел 4.2

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

Земельный участок:				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586				
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	0.1
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	0.1
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	0.1
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	0.1
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	0.1

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

Раздел 4.2

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

Земельный участок:				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586				
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	0.1
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	0.1
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	0.1
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют

16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	0.1
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	0.1
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок:			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	0.1
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	0.1
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	0.1
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	0.1
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок:			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	0.1
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	0.1
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	0.1
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	0.1
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	0.1
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов : _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586		Всего листов выписки : _____	
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	0.1
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	0.1
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	0.1
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	0.1
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов : _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586		Всего листов выписки : _____	
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов : _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586		Всего листов выписки : _____	
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	0.1
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	0.1
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	0.1
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов : _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586		Всего листов выписки : _____	
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 3			
Система координат: МСК-50, зона 2			
Зона №			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1				
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	0.1
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	0.1
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1				

9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	0.1
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	0.1
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	0.1
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	0.1
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4.2

Земельный участок				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют

14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	0.1
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	0.1
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	0.1
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4.2

Земельный участок				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют

19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	0.1
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	0.1
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	0.1
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	0.1
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	0.1
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	0.1
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	0.1
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	0.1
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	0.1
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют

16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586		
Кадастровый номер:		50:14:0060309:82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:	50:14:0060309-82			
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	0.1
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	0.1
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:	50:14:0060309-82			
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	0.1
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	0.1
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	0.1
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	0.1
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок:			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	0.1
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	2233158.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	0.1
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	2233158.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	0.1
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	2233173.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок:			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____	Всего разделов: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586			
Кадастровый номер:		50:14:0060309-82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	2233155.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	2233166.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	2233171.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок					
<small>(один объект недвижимости)</small>					
Лист №	Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586					
Кадастровый номер:			50:14:0060309:82		
Сведения о характеристиках точек граница части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 3					
Система координат: МСК-73					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1	
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	0.1	
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	480128.24	2233171.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	0.1	
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	480089.77	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	0.1	
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	480076.9	2233173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

<b>Государственный регистратор</b>		<b>ФГИС ЕГРН</b>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 4.2

Земельный участок					
<small>(один объект недвижимости)</small>					
Лист №	Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586					
Кадастровый номер:			50:14:0060309:82		
Сведения о характеристиках точек граница части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 3					
Система координат: МСК-73					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	0.1	
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	480076.79	2233170.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	0.1	
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	480073.38	2233170.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	0.1	
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	480073.11	2233162.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	0.1	
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	480076.74	2233162.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	480076.61	2233158.62	данные отсутствуют	0.1	

<b>Государственный регистратор</b>		<b>ФГИС ЕГРН</b>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 4.2

Земельный участок					
<small>(один объект недвижимости)</small>					
Лист №	Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____

Отчет № 821-21 об оценке рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу:  
 Московская область, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, д. 30

10.04.2021 № 99/2021/386166586				
Кадастровый номер:			50:14:0060309-82	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	480076.61	22331 58.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	22331 58.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	480076.61	22331 58.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	22331 58.21	данные отсутствуют	0.1
14	480089.21	22331 58.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	22331 58.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	480089.21	22331 58.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	22331 58.03	данные отсутствуют	0.1
15	480092.83	22331 58.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	22331 58.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	480092.83	22331 58.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	22331 73.27	данные отсутствуют	0.1
16	480093.34	22331 73.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	22331 73.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	480093.34	22331 73.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	22331 55.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	22331 55.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
			М.П.	

Раздел 4.2

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

Земельный участок:				
_____ (наименование)				
Лист № _____	Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов : _____	Всего листов выписки : _____
10.04.2021 № 99/2021/386166586				
Кадастровый номер:			50:14:0060309-82	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	480120.32	22331 55.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	480120.32	22331 55.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	22331 73.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	22331 73.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	22331 73.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	480118.41	22331 73.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	22331 66.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	22331 66.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	22331 66.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	480125.85	22331 66.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	22331 71.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	22331 71.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	22331 71.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	480125.32	22331 71.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
			М.П.	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

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

На основании запроса от 07.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.04.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
10.04.2021	№ 99/2021/386164248		
Кадастровый номер:		50:14:0000000:121243	
Номер кадастрового квартала:	50:14:0060309		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 34-287, Условный номер: 50-50-51/002/2005-315, Инвентарный номер: 34-287, Условный номер: 50-50-51/002/2005-315		
Адрес:	Московская область, г. Лосино-Петровский, ул. Магистральная 1-я, д. 30		
Площадь, м²:	675		
Назначение:	Жилый дом		
Наименование:	Жилый дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичное		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2005		
Кадастровая стоимость, руб.:	21588265.59		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 1

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

На основании запроса от 07.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.04.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
10.04.2021	№ 99/2021/386164248		
Кадастровый номер:		50:14:0000000:121243	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:14:0060309:82		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если находящиеся в составе единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		

Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АУДИТ И КОНСАЛТИНГ" ИНН 7720818770		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: _____
10.04.2021	№ 99/2021/386164248		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0000000:121243	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Алиферов Алексей Александрович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:14:0000000:121243-50/158/2020-15 от 17.12.2020		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов: _____
10.04.2021	№ 99/2021/386164248		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0000000:121243	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего разделов: _____			
10.04.2021	№ 99/2021/386164248		Всего листов выписки: _____			
Кадастровый номер:		50:14:0000000:121243				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-73						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1.1	480089.63	2233158.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.2	480090.23	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.3	480077.45	2233173.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.4	480077.29	2233169.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.5	480073.81	2233170.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

1.6	480073.54	2233163.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.7	480077.02	2233163.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.8	480076.85	2233158.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.1	480089.63	2233158.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.1	480093.28	2233158.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.2	480093.87	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.3	480077.45	2233173.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.4	480077.29	2233169.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		

М.П.

Лист 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
ид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 :	Всего разделов :	Всего листов выписки :		
10.04.2021 № 99/2021/386164248						
Кадастровый номер:			50:14:000000-121243			

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
2.5	480073.81	2233170.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.6	480073.54	2233163.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.7	480077.02	2233163.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.8	480076.85	2233158.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.1	480093.28	2233158.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.1	480093.28	2233158.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.2	480093.52	2233164.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

3.3	480096.81	2233164.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.4	480096.92	2233167.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.5	480093.63	2233167.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.6	480093.87	2233173.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.7	480077.45	2233173.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.8	480077.29	2233169.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.9	480073.81	2233170.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		

М.П.

Лист 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
ид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 :	Всего разделов :	Всего листов выписки :		
10.04.2021 № 99/2021/386164248						
Кадастровый номер:			50:14:000000-121243			

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
3.10	480073.77	2233169.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.11	480071.91	2233169.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.12	480070.33	2233167.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.13	480070.25	2233165.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.14	480071.72	2233164.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.15	480073.57	2233164	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.16	480073.54	2233163.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.17	480077.02	2233163.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

3.18	480076.85	2233158.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.1	480093.28	2233158.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4.1	480089.63	2233158.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4.2	480090.23	2233173.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4.3	480077.45	2233173.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4.4	480076.85	2233158.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386164248		
Кадастровый номер:		50:14:0000000:121243	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
4.1	480089.63	2233158.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего листов выписки:
10.04.2021	№ 99/2021/386164248		
Кадастровый номер:		50:14:0000000:121243	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-73						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

М.П.

Паспорт действителен в течение 5 лет

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Лосино-Петровский филиал

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом  
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства  
(наименование объекта учета)

### Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Московская обл.  
Административный район Шелковский р-н  
Сельский округ \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) г. Лосино-Петровский  
Район города \_\_\_\_\_  
улица (пер.) 1-ая Магистральная  
Дом № 30

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	Лосино-Петровский филиал ГУП МО "МОБТИ"
Инвентарный номер	110:034-287
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 18.03.2005  
дата обследования объекта в натуре

Руководитель



Мельник С.С.



3531097

**СОДЕРЖАНИЕ:**

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов:	
1	Общие сведения	
2	Сл. план объекта	
3	Сведения о правообладателях объекта	
4	Ситуационный план	
5	Благоустройство объекта	
6	Планы поэтажных планов	
7	Экспликация к поэтажному плану	

**1. Общие сведения**

1	Назначение	Жилое
2	Фактическое использование	По назначению

	Год постройки	Число этажей в общей массе	Число этажей в данной массе		Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м
лит. А жилой дом	2005	2				
лит. А1 многоквартирный этаж	2005	1			323,1	174,5
лит. А2 квартирный этаж	2005	1			180,2	159,4
					141,0	
<b>Итого лит. А жилой дом</b>					<b>644,3</b>	<b>333,9</b>

8	Примечание	Изменение площади с 675,0 кв. м на 644,3 кв. м, связано с изменением действующего закона и указанным МЭРТ РФ от 03.05.2005 №108-1139 Изменение площади с 675,0 кв. м на 644,3 кв. м связано с в.м. действующ. зак-во и;
---	------------	--

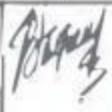
**1.1. Ранее присвоенные номера**

Адрес	
Инвентарный номер	34.287
Кадастровый номер	
Литера	

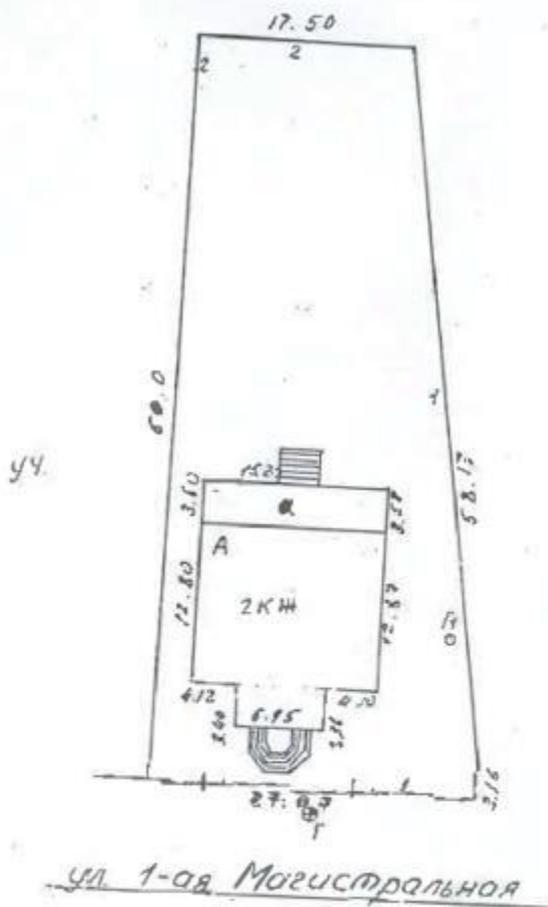
2. Состав объекта

№ на плане литеры	Наименование здания сооружения	Год ввода в эксплуатацию/ Год начала стр-ва	Материал стен	Параметр			Площадь, застройки кв.м	Физический износ %	Объем куб.м	Идентификационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	жилой дом	2003	кирпичные	Общая площадь жилых помещений	кв.м	323,1	218,7	2	1 443	716 735,00
A1	мансардный этаж	2003	кирпичные	Общая площадь жилых помещений	кв.м	180,1		0	810	353 397,40
A2	цокольный этаж	2003	бетонные блоки	Общая площадь жилых помещений	кв.м	141,1		3	547	345 987,07
• A2	котель			-	-			0		5 707,00
• A2	бойлер			-	-			0		2 067,00
a	терраса		кирпичные	площадь	кв.м		54,6	0		24 843,00
a1	балкон		бортик-металл ич. реш.	площадь	кв.м			0		29 437,20
• A1	ванна			-	-			0		767,00
									<b>Итого</b>	<b>1 479 160,67</b>
<b>сооружения:</b>										
Г1	колодец		3,5 м, ж/б кольца	площадь	кв.м			0		7 020,00
Г	стенная яма		ж/б кольца	площадь	кв.м			0		4 231,00
К	канализация		трубы пластиковые	площадь	кв.м			0		2 340,00
1	забор		пенобетонные блоки на бетонных столбах на бетонном фундаменте, штукатурен	площадь	кв.м			0		114 244,26
2	забор		мет. реш. на мет. ст.	площадь	кв.м			0		15 652,00
									<b>Итого</b>	<b>143 507,26</b>
									<b>Всего</b>	<b>1 622 667,93</b>

3. Сведения о правообладателях

№ п/п	Дата учета	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество; паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права: право собственности, право пользования, право распоряжения документами	Доля (часть, литеры)	ФИО лица внесшего запись	Подпись лица внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	27.07.2007	Дубровский Станислав Олегович паспорт (серия 46 04 номер 334002 выдан 2-м ом Администрации Щелковского р-на МО 12.03.2003 )	Свидетельство о государственной регистрации права от 05.05.2005 № 50-50-51/002/2005-315	целое	Кочетков Л.В.	

### 4. Ситуационный план



Наименование ОТИ Лосино-Петровский филиал ГУП МО "МОБТИ"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель уполномоченный лицо)	ФИО	Дата	Московская обл, Щелковский р-н, г. Лосино-Петровский, 1-ая Магистральная, д. 30	Лист
		18.03.2005		Листов
		Подпись		Масштаб 1:500

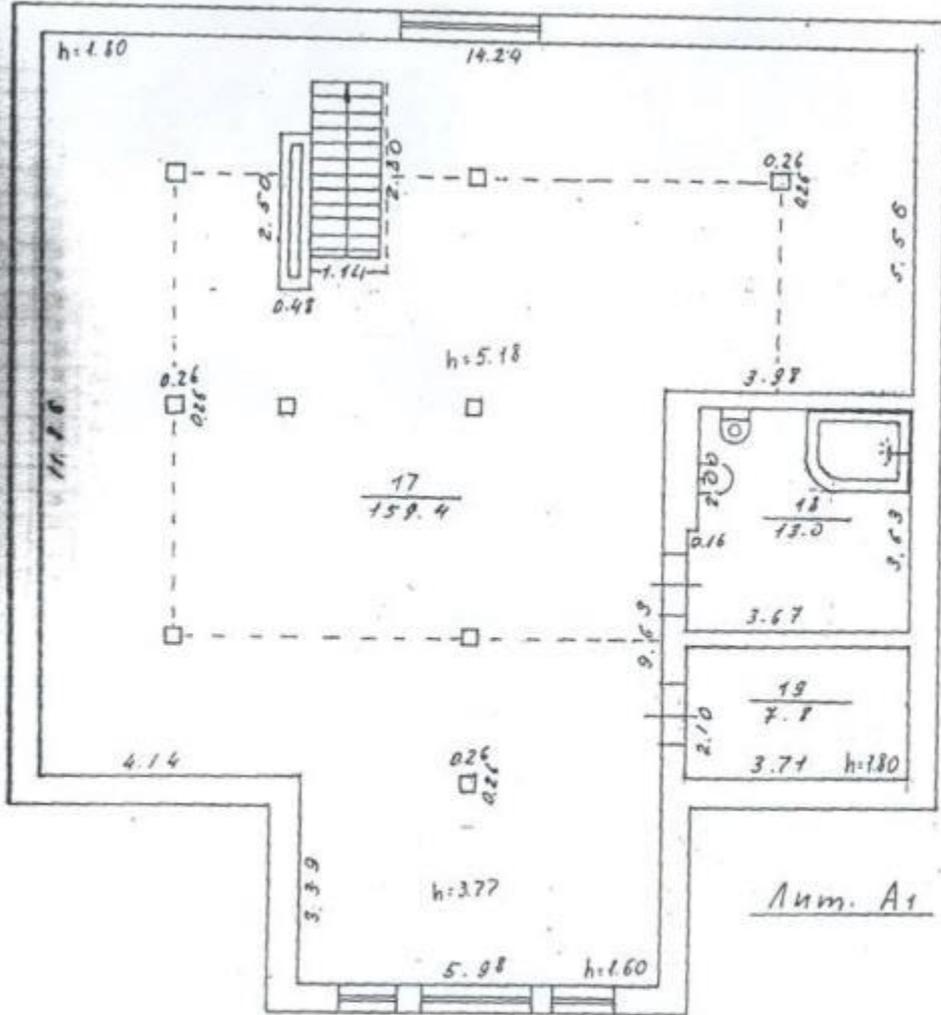
### 5. Благоустройство объекта

лит. А жилой дом

Вид благоустройства	Площадь, кв.м
водопровод	644,3
канализация	644,3
отоп. от АГВ	644,3
газовое снабжение сетевое	322,1
электричество	644,3

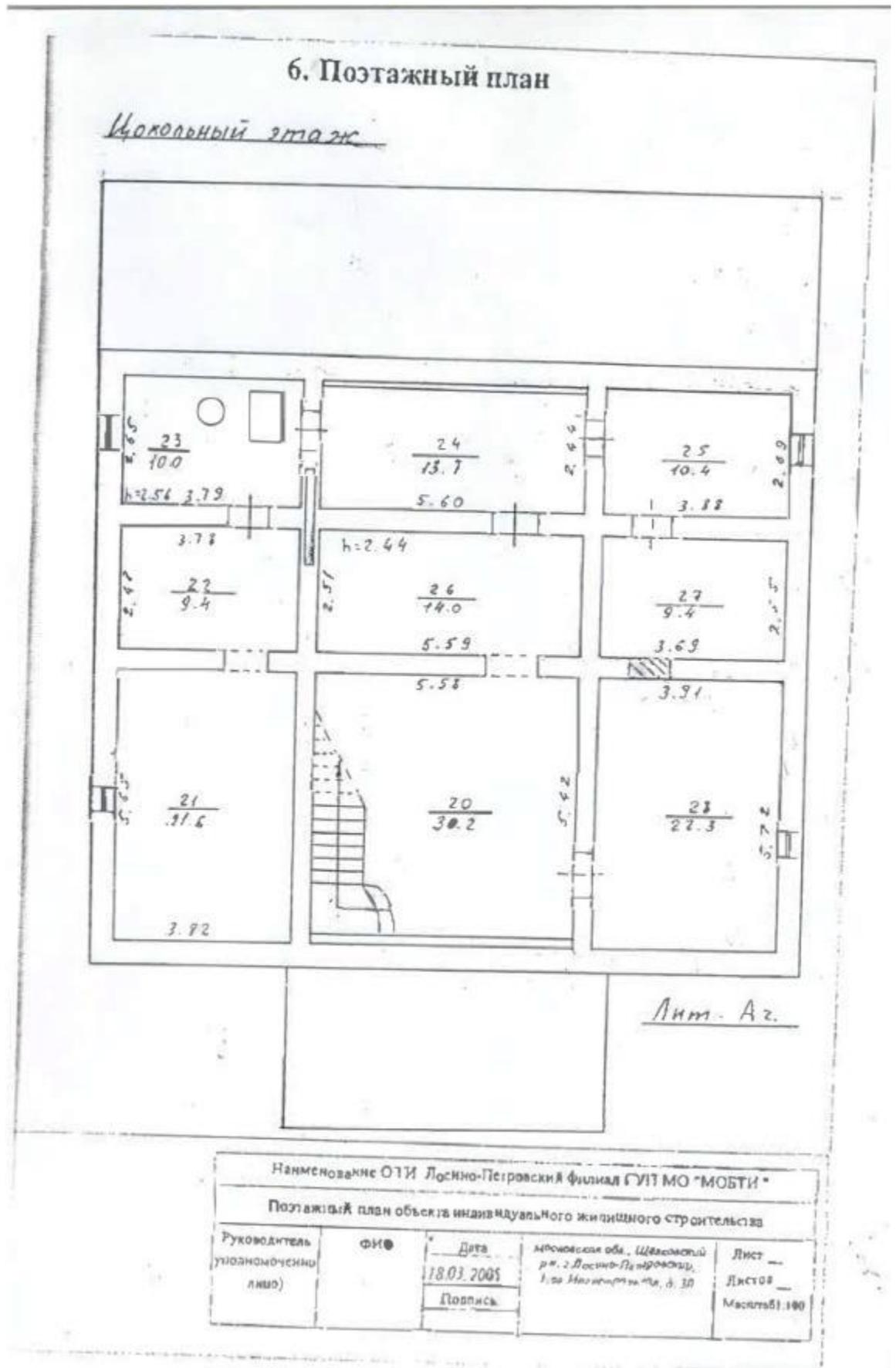
## 6. поэтажный план

Мансардный этаж

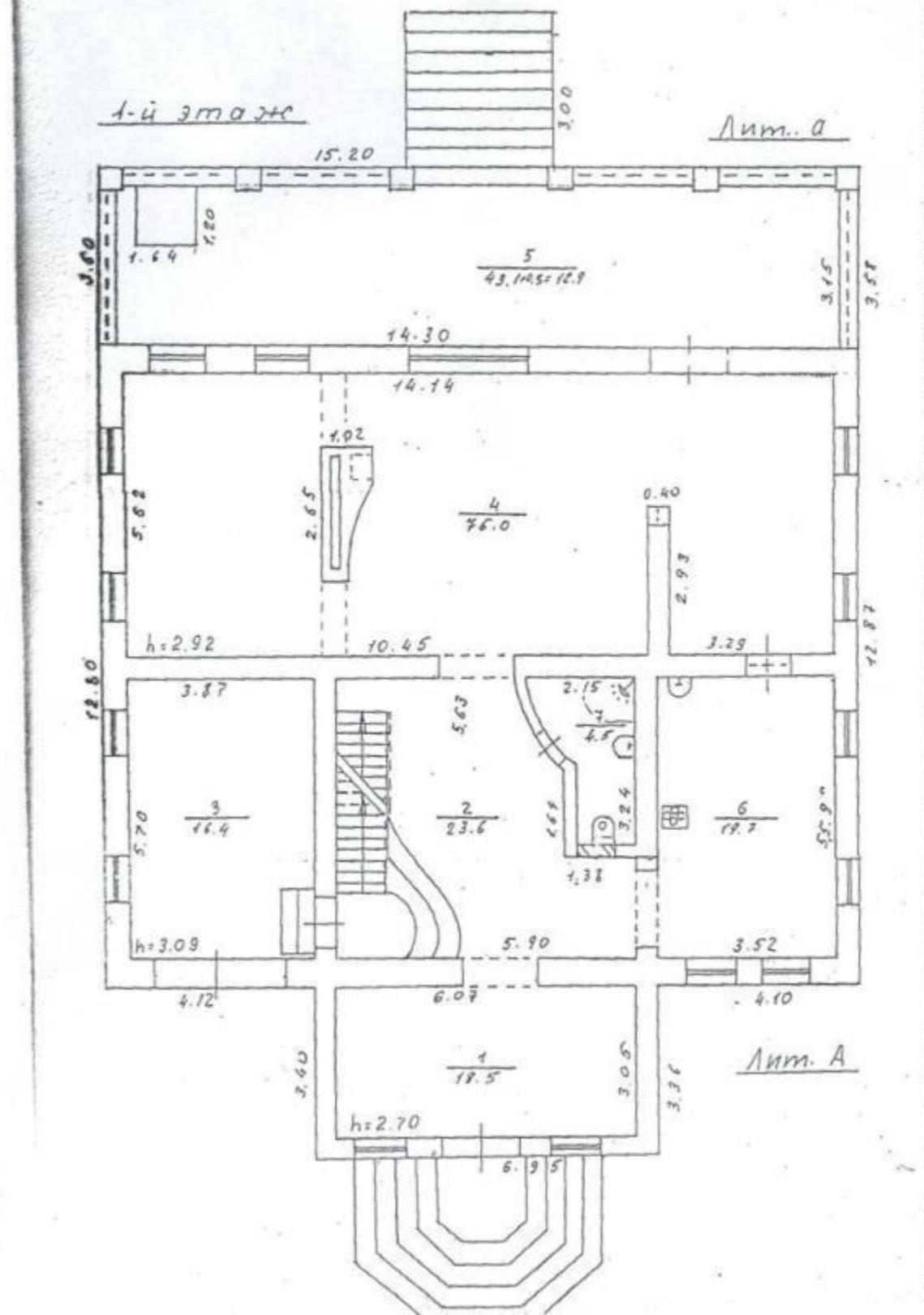


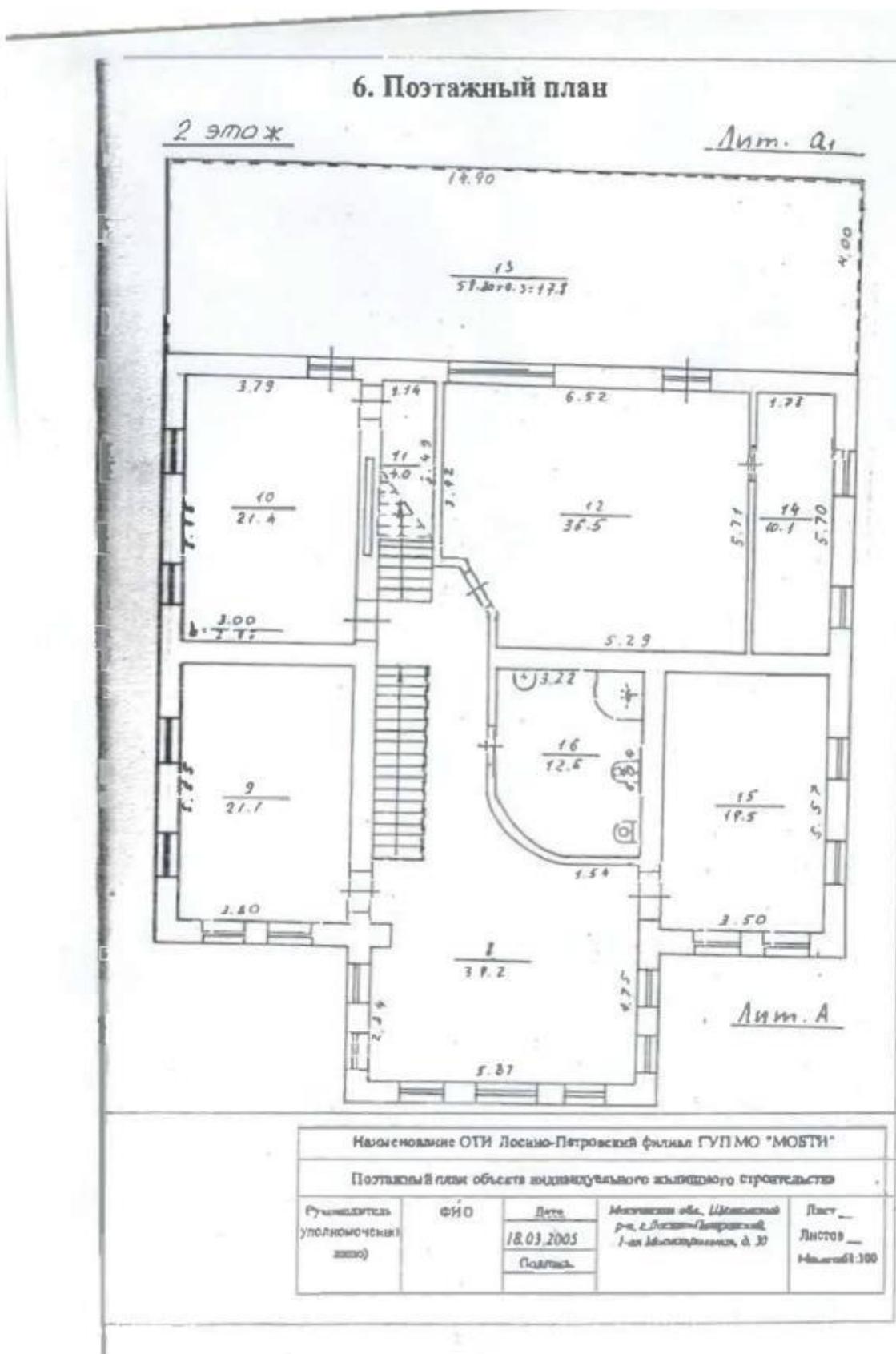
Лит. А1

Наименование ОТИ Лосино-Петровский филиал ГУП МО "МОБТИ"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель уполномоченно лицо)	ФИО	Дата	Московская обл., Щелковский р-н, г. Лосино-Петровский, 1-ая Магистральная, д. 30	Лист
		18.03.2005		Листов
		Подпись		Масштаб: 1:100



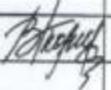
### 6. Поэтажный план



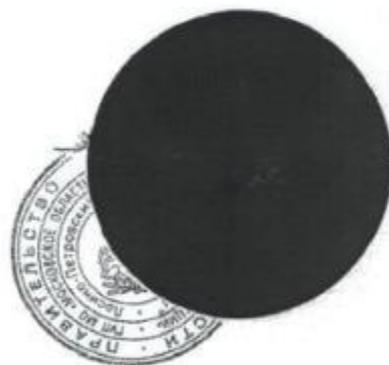


### 7. Экспликация к поэтажному плану жилой дом

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение комнаты (жилья, комнаты, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений) используемые	в том числе (кв.м)				Высота (м)	Самостоятельно пристроенная или переоборудованная площадь (кв.м)	
						Общая площадь помещений	из нее		Площадь помещений вспомогательного использования балконов, веранд, поджой, террас			
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	1	1	1	прихожая	18,5	18,5	18,5			2,70		
A	1		2	холл	23,6	23,6	23,6					
A	1		3	коридор	16,4	16,4	16,4				3,00	
A	1		4	жилая	76,0	76,0	76,0				2,92	
A	1		5	терраса	12,9				12,9		3,00	
A	1		6	кухня	19,7	19,7		19,7			2,92	
A	1		7	санузел	4,5	4,5		4,5				
A	2		8	холл	39,2	39,2		39,2			3,00	
A	2		9	жилая	21,1	21,1	21,1				2,94	
A	2		10	жилая	21,4	21,4	21,4					
A	2		11	кладовая	4,0	4,0		4,0			1,83	
A	2		12	жилая	36,5	36,5	36,5				2,94	
A1	2		13	балкон	17,8				17,8			
A	2		14	кладовая	10,1	10,1		10,1				
A	2		15	жилая	19,5	19,5	19,5					
A	2		16	санузел	12,6	12,6		12,6				
A1	мансарда		17	жилая	159,4	159,4	159,4				3,49	
A1	мансарда		18	санузел	13,0	13,0		13,0				
A1	мансарда		19	подсобная	7,8	7,8		7,8				
A2	цокольный этаж		20	холл	30,2	30,2		30,2			2,44	
A2	цокольный этаж		21	кладовая	21,6	21,6		21,6				
A2	цокольный этаж		22	кладовая	9,4	9,4		9,4				
A2	цокольный этаж		23	котельная	10,0	10,0		10,0			2,56	
A2	цокольный этаж		24	коридор	13,7	13,7		13,7				
A2	цокольный этаж		25	вспомогательная	10,4	10,4		10,4				
A2	цокольный этаж		26	кладовая	14,0	14,0		14,0				
A2	цокольный этаж		27	санузлы	9,4	9,4		9,4				
A2	цокольный этаж		28	комната отдыха	22,3	22,3		22,3				
<b>Итого I</b>					<b>675,0</b>	<b>644,3</b>	<b>333,9</b>	<b>310,4</b>	<b>30,7</b>			
<b>Итого по зданиям лит.А жилой дом</b>					<b>675,0</b>	<b>644,3</b>	<b>333,9</b>	<b>310,4</b>	<b>30,7</b>			

Дата изготовления	Выполнил		Проверил	
	Фамилия Имя Отчество	Подпись	Фамилия Имя Отчество	Подпись
27 июля 2007 г.	Корицунова А.В.		Мельник С.С.	

Паспорт выдан " 27 " ИЮЛЯ 2007 г.



Извещение ГАЗ		Филиал АО "Мособлгаз" "Восток" р/с 40602810240280100001 Сбербанк России Ногинск БИК 044525225 К/С 30101810400000000225 ИНН 5032292612 ЛИЦЕВОЙ СЧЕТ 110100397101 ФИО: Дубровский Станислав Олегович Адрес: 141150, г. Лосино-Петровский, Магистральная 1-я ул, д. 30	
		Вид платежа	Сумма
		Задолженность за газ на 01.04.2021	348.12
Платательщик			
Квитанция ГАЗ	Кассир	Филиал АО "Мособлгаз" "Восток" р/с 40602810240280100001 Сбербанк России Ногинск БИК 044525225 К/С 30101810400000000225 ИНН 5032292612 ЛИЦЕВОЙ СЧЕТ 110100397101 ФИО: Дубровский Станислав Олегович Адрес: 141150, г. Лосино-Петровский, Магистральная 1-я ул, д. 30	
		Вид платежа	Сумма
		Задолженность за газ на 01.04.2021	348.12
Платательщик			

Уважаемый абонент! Оплатить за газ Вы можете банковской картой без взимания комиссионного сбора при помощи сервиса "Личный кабинет клиента" на сайте [www.mosoblgaz.ru](http://www.mosoblgaz.ru).

Извещение

**МОСЭНЕРГОСБЫТ**  
 С НАМИ ЭКОНОМИТ СВЕТ

Получатель платежа АО "Мосэнергосбыт"  
 ИНН 7736520080 р/с 40702810338360027201  
 ПАО Сбербанк г. Москва  
 БИК 044525225 к/с 30101810400000000225



№ 19067 091 29

Период: март 2021 г.  
 Начало периода образования задолженности: ноябрь 2019 г.

Ф.И.О.: Дубровский Станислав Олегович  
 Адрес: 141150, Лосино-Петровский г., Магистральная 1-ая ул., д.30, кв.0

Итого к оплате: [ ] р. [ ] к.

---

Кассир

Квитанция

Получатель платежа АО "Мосэнергосбыт" ИНН 7736520080 р/с 40702810338360027201  
 ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225

№ 19067 091 29

Период: март 2021 г.  
 Начало периода образования задолженности: ноябрь 2019 г.

№ прибора учета 378380 Срок поверки Вашего прибора учета истек

Ф.И.О.: Дубровский Станислав Олегович  
 Адрес: 141150, Лосино-Петровский г., Магистральная 1-ая ул., д.30, кв.0

Количество проживающих: 1 чел.  
 Количество комнат: 2  
 Площадь:  
 Норматив: 192

РАСЧИТАЙТЕ САМОСТОЯТЕЛЬНО ИЛИ ОПЛАТИТЕ РАСЧЕТНУЮ СУММУ

Код платежа	Тарифная зона	Показания счетчика		Расход факт. (кВт.ч.)	Тариф (руб./кВт.ч.)	Сумма к оплате (руб.)	Итого по счету с учетом пени	Код платежа
		Текущие	Предыдущие					
1	Дань (Т1)				5,73		18704р. 70к.	6

Итого к оплате: [ ] р. [ ] к.

Подпись: \_\_\_\_\_ Срок оплаты счета - в течение 10 дней

Кассир

### Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

**Участок, 10 сот.**  
Московская область, Лосино-Петровский Южный СНТ по карте  
→ Щелковское шоссе, 25 км от МКАД → Бадяжское шоссе, 27 км от МКАД

2 000 000 Р + 200 000 Р/год  
Ссылка на дополнительные цены  
**+7 903 797-72-07**  
Позвоните, выберите оптимальное время для общения по телефону (24/7) и получите ответ по электронной почте

Перейти к сообщениям

**ЦИАН ИПОТЕКА**  
Один запис в день. Вечер  
30 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%

ID 11545022

10 сот. Садоводство  
Площадь Статус земли

Продается отличный участок правильной прямоугольной формы в СНТ Южный. Лес, частичная лесовая карьера для елок и рыбалки. Электричество по границе участка, 26 км от МКАД по Щелковскому или Бадяжскому шоссе.

**Участок, 14,4 сот.**  
Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Освежае деревня по карте  
→ Щелковское шоссе, 25 км от МКАД

3 050 000 Р + 211 000 Р/год  
Ссылка на дополнительные цены  
**+7 929 548-15-40**  
Позвоните, выберите оптимальное время для общения по телефону (24/7) и получите ответ по электронной почте

Перейти к сообщениям

**ЦИАН ИПОТЕКА**  
Один запис в день. Вечер  
30 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%

Имя  
**Дмитрий Ластовкин**  
На сайте с 2010 года  
Буд 1 объект

14,4 сот. Личное подсобное хозяйство  
Площадь Статус земли

Категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства. Земельный участок правильной формы, сухой и ровный, ИЕ у дороги. Для круглогодичного проживания. Баз у всех соседей (по границе участка). Электричество на участке. Вся городская инфраструктура в шаговой доступности. Асфальтированный подъезд к участку. Возможен выезд 5 сотей у администрация города за 50% от кадастровой стоимости. Межевание проведено, подпадает под

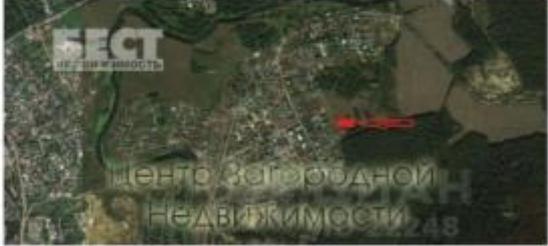
Участок, 15 сот.

Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Корпуса деревня. На карте

Шелеховская

Шелеховской шоссе, 32 км от МКАД

В избранное



15 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь: Статус земли:

Участок 15 соток под ИЖС в д. Корпуса продан Шелеховской шоссе, 32 км от МКАД, Горьковского шоссе, 34 км от МКАД, Лосино-Петровский округ. Участок 15 соток ровный, правильной формы, на стороне, не разработок, на краю леса. Земля населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства.

2 800 000 Р + 200 АЗР в год

Связаться по телефону

+7 925 208-27-21

Позвоните, скажите, что нашли эту объявление на ЦИАН. И получите скидку на цену

ЦИАН ИПОТЕКА

Один запрос в банк онлайн

30 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

ИЖС

БЕСТ Недвижимость офис на Шелеховская

На рынке с 2008 года

Буд 307 объектов

Наталья Климова

Порт риэлтора

2-этажный дом, 309 м<sup>2</sup>

Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Саловка деревня ул. Пушкина, 19. На карте

В избранное



309 м<sup>2</sup> 15 сот. 2

Общая площадь Участок Этажей в доме

372329 - Дом, в котором мечтает каждый! Простор и свежий воздух, вашему вниманию представлен прекрасный дом, общей площадью 309 метров, по адресу: городской округ Лосино-Петровский, деревня Орловка, улица Пушкина. Окружающей территорией прилегает просторный лес, а через дорогу находится Орловский карьер, в котором жарким летом можно освежиться и пообедать. Планировка дома продумана до мелочей. На первом этаже размещается большая гостиная 48 метров, кухня 17 метров, санузел, комната 36 метров, а так же прихожая, подробное планирование. Высота потолков составляет 3,2 метра. На втором этаже расположены три комнаты: 47, 35 и 17 метров, совмещенный санузел с просторной ванной и балконом.

14 950 000 Р + 48 АЗР в год

от 30 026 АЗР в неделю

Связаться по телефону

Возможна ипотека

+7 929 641-50-00

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И получите скидку на цену

ЦИАН ИПОТЕКА

Один запрос в банк онлайн

30 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

ИЖС

ТСН Сергеевский

Агентство недвижимости

На рынке с 2013 года

Буд 63 объектов

3-этажный дом, 342 м<sup>2</sup>  
Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Сосновое деревня, ул. Центральная, Пятиэтаж  
→ Шелковское шоссе, 20 км от МКАД

13 700 000 Р + 40 000 Р/м<sup>2</sup>  
от 72 304 €/метр в ипотеку  
Следить за изменениями цены  
Возможна ипотека  
+7 905 568-64-64  
Позвоните, давайте обсудим все подробности по телефону (24/7). В выходные время работы онлайн

**ЦИАН ИПОТЕКА**  
Один взнос в день работы  
30 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%

ЖБИ  
**Регистрация**  
Ликвидная ликвидности  
На рынке более 20 лет  
Будь в авангарде

342 м<sup>2</sup> 10 сот. Кирпичный 3  
Общая Участок Без дома Этажей в доме

Предлагается коттедж с земельным участком в Шелковском районе, деревня Сосновое. Адрес: область: Московская область, Шелковский район, дер. Сосновое, ул. Центральная, д. 6/А. Общая площадь - 342,2 квадратных метров, жилая 250 кв.м. Дом расположен на второй линии от дороги.  
Просторный современный дом возведен из пеноблоков и облицован декоративным кирпичом. Дом имеет:

2-этажный дом, 600 м<sup>2</sup>  
Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Надпутье деревня, ул. Октябрьская, 22. На плане  
→ Шелковское шоссе, 30 км от МКАД

28 900 000 Р + 48 507 Р/м<sup>2</sup>  
от 154 793 €/метр в ипотеку  
Следить за изменениями цены  
Возможна ипотека  
+7 916 126-54-54  
Позвоните, давайте обсудим все подробности по телефону (24/7). В выходные время работы онлайн

**ЦИАН ИПОТЕКА**  
Один взнос в день работы  
30 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%

ID 24080645  
Будь в авангарде

600 м<sup>2</sup> 15 сот. Кирпичный 2  
Общая Участок Без дома Этажей в доме

Дом 600 м<sup>2</sup> (250 м<sup>2</sup> жилая) продан с участком 15 соток, летний бассейн с теплой водой, 30 км от МКАД, Деревня Корпуса, город Лосино-Петровский.  
Два этажа, полуподпольный цокольный этаж, мансарда, сауна, бассейн 2,5 на 13м, спортзал, 1400 л гараж на 4