

ОТЧЕТ

№45-58/2022

об оценке рыночной стоимости
объекта оценки – земельного
участка, расположенного по адресу:
Нижегородская область, Сокольский
район, д. Бардино, участок №6,
кадастровый №52:07:0900027:725

Заказчик:

КБ «Первый Экспресс» (ОАО)

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

12.01.2022 г.

Дата составления отчета:

26.01.2022 г.

Содержание

1	Основные факты и выводы	5
2	Задание на оценку.....	7
3	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
3.1	Сведения о Заказчике оценки.....	7
3.2	Сведения об Оценщике и Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)).....	7
3.3	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	8
4	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	9
4.1	Основные допущения и ограничительные условия.....	9
4.2	Особые допущения и ограничительные условия.....	9
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	12
6	Общая часть	13
6.1	Определение оцениваемой стоимости	13
6.2	Описание процесса оценки.....	13
6.3	Перечень данных, использованных при проведении оценки.....	14
7	Права, учитываемые при проведении оценки	15
8	Описание объекта оценки.....	16
8.1	Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
8.2	Сведения о правообладателе объекта оценки	16
8.3	Характеристика местоположения.....	16
8.3.1	Краткая характеристика Нижегородской области	17
8.3.2	Краткая характеристика Сокольского района Нижегородской области.....	20
8.3.3	Характеристика локального местоположения объекта оценки	22
8.4	Описание объекта оценки	26
9	Анализ рыночной ситуации.....	32
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на ноябрь 2021 г.	32
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Нижегородской области на рынок оцениваемого объекта по состоянию на ноябрь 2021 г.	38
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	39
9.4	Анализ рынка земель сельскохозяйственного назначения Нижегородской области ...	42
9.4.1	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	42
9.4.3	Основные выводы относительно рынка недвижимости	46
10	Анализ с целью выбора варианта наиболее эффективного использования.....	47
11	Выбор подходов к оценке	49
12	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	54
13	Согласование результатов оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки	62

14	Сертификация	64
15	Список использованной литературы.....	66
16	Приложения	67
16.1	Копия Задания на оценку	67
16.2	Копии документов на осуществление оценочной деятельности.....	70
16.3	Копии страховых полисов юридического лица и Оценщиков	73
16.4	Рыночная информация, используемая при проведении оценки.....	75
16.5	Копии документов, использованных Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	79

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки ¹	<p>Земельный участок Кадастровый номер: 52:07:0900027:725 Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир н. п. Бардино. Участок находится примерно в 0,6 км, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., р-н Сокольский, д. Бардино, участок №6 Площадь: 369 441 +/- 5 318 кв. м Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования</p>
Зарегистрированные права:	Право собственности
Права, учитываемые при оценке:	Право собственности
Собственник (правообладатель)	Общество с ограниченной ответственностью «Трастовая корпорация», ИНН: 7104058840 Номер и дата записи о государственной регистрации права: № 52-52-10/082/2010-044 от 21.02.2011
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	Сведения о балансовой стоимости отсутствуют. Отсутствие данной информации не влияет на результаты оценки
Данные об Отчете	
Основание для проведения оценки	Договор № 2021-0224/107 от 12.01.2022 г., Задание на оценку (Приложение №1 к Договору № 2021-0224/107 от 12.01.2022 г.)
Заказчик оценки	<p>Коммерческий банк «Первый Экспресс» (открытое акционерное общество) (КБ «Первый Экспресс» (ОАО)) Юридический адрес: 300041, Тульская обл., г. Тула, ул. Путейская, д. 1 ИНН/КПП 7100002710/710401001 ОГРН 1027100000036 от 02.08.2002 г. Конкурсный управляющий – Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов». Юридический адрес: 109240, г. Москва, улица Высоцкого, д. 4 ИНН/КПП 7708514824/770901001 ОГРН 1047796046198 от 29.01.2004 г.</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость</p> <ul style="list-style-type: none">Итоговая величина стоимости Объекта оценки в обязательном порядке должна быть приведена в отчете об оценке в рублях Российской Федерации.Итоговая стоимость Объекта оценки приводится в виде единой величины.Отсутствует необходимость отражения в отчете об оценке суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.Допускается округление по математическим правилам до целых значений.Иные расчетные величины, указанные в п. 9 ФСО № 7, не определяются
Предполагаемое использование результатов оценки	Для организации торгов залоговым имуществом
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	12.01.2022 г.

¹ Согласно заданию на оценку

Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет 45-58/2022 от 26.01.2022 г.		
Ограничения и пределы применения полученных результатов	<p>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в соответствии с положениями ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.</p> <p>Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).</p>		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Используемые подходы и весовые коэффициенты	Наименование подхода	Стоимость, руб.	Весовые коэффициенты
	Затратный подход	не применялся	Не применялся
	Доходный подход	не применялся	Не применялся
	Сравнительный подход	1 314 311	100%
	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается² (округленно)		1 314 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	1 314 000 (Один миллион триста четырнадцать тысяч) руб., НДС не облагается		

² НДС не облагается (согласно подпункту 22 пункта 3 статьи 146 НК РФ, с 1 января 2005 года освобождаются от налогообложения операции по реализации земельных участков, жилых домов, жилых помещений, а также долей в них).

2 Задание на оценку

Копия задания на оценку (Приложение №1 к Договору № 2021-0224/107 от 12.01.2022 г.) приведена в Приложении к настоящему отчету.

3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчиком настоящей оценки является Коммерческий банк «Первый Экспресс» (открытое акционерное общество) (КБ «Первый Экспресс» (ОАО))

Юридический адрес: 300041, Тульская обл., г. Тула, ул. Путейская, д. 1

ИНН/КПП 7100002710/710401001

ОГРН 1027100000036 от 02.08.2002 г.

Конкурсный управляющий – Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов».

Юридический адрес: 109240, г. Москва, улица Высоцкого, д. 4

ИНН/КПП 7708514824/770901001

ОГРН 1047796046198 от 29.01.2004 г.

3.2 Сведения об Оценщике и Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))

Сведения об оценщике, проводившем оценку	
Фамилия, имя и отчество оценщика	Васильева Александра Сергеевна
Номер контактного телефона оценщика	8 (812) 320-97-75
Почтовый адрес оценщика	199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А
Адрес электронной почты оценщика	info@avg.ru
Место нахождения оценщика	199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	
Наименование СРО оценщиков, членом которой является оценщик	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков
Место нахождения СРО оценщиков	127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1
Реестровый номер оценщика	№2220
Дата включения оценщика в реестр	02.04.2008
Ссылка на информацию об оценщике в реестре СРО	http://lko.smao.ru/registry?id=2220#index
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»
ИНН/КПП/ОГРН	ИНН 7825691464, КПП 780101001 ОГРН: 1037843026704, дата присвоения - 02.02.2003 г.
Банковские реквизиты	р/с 40702810690170000874 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, БИК 044030790
Место нахождения юридического лица	199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А
Реквизиты трудового договора Оценщика	24/07 от 02.04.2007 г.
Сведения о договоре (полисе) страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Сведения о договоре (полисе) страхования	Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 1 100 000 000 рублей. Договор №022-073-006088/20 страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда

	имуществу третьих лиц, заключен с ООО «Абсолют Страхование» 22.12.2020 г. (полис № 022-073-006088/20 от 22.12.2020 г.)
Период страхования	01.01.2021 - 31.12.2023
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	
Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации застрахована	с 04.04.2021 по 03.04.2022 г. на сумму 30 000 001 руб. (полис страхования № 022-073-006683/21 выдан 22.03.2021 г. ООО «Абсолют Страхование»)
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	
по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	№ 023428-1 на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 02.07.2021 №206, по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан 02.07.2021 г. (действует до 02.07.2024 г.).
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	
Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	

Согласно ст. 7 Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О саморегулируемых организациях»: «Саморегулируемая организация обязана размещать на официальном сайте сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации, в том числе сведения о лицах, прекративших свое членство в саморегулируемой организации, в соответствии с требованиями, установленными статьей 7.1 настоящего Федерального закона». Таким образом, информацию об Оценщике, подписавшем отчет, и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в любое время можно проверить на официальном сайте саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

3.3 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иные специалисты, кроме указанного в п. 3.2 настоящего Отчета, к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

4.1 Основные допущения и ограничительные условия

Следующие предположения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Договоре и Задании на оценку.
- Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.
- Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Оценщиком иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку.
- Оценщик не принимает на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от Заказчика и других лиц, упомянутых в отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Оценщик исходит из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит его профессиональному опыту.
- Оцениваемый объект рассматривается как свободный от каких-либо ограничений или обременений, кроме оговоренных в настоящем отчете (см. раздел настоящего отчета «Особые допущения и ограничительные условия»).
- Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта.
- От подписавшего отчет Оценщика, а также представителей юридического лица, с которым Оценщиком заключен трудовой договор, не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Все расчеты в рамках данного отчета проводились с использованием программного продукта Microsoft Excel. При копировании расчетных таблиц в редактор Microsoft Word в таблицах отображаются значения, которые не являются округленными, а отражают лишь заданное в Microsoft Excel количество разрядов. В связи с этим возможны несовпадения при пересчете отображенных в Microsoft Word значений расчетных таблиц, что является следствием того, что Microsoft Excel осуществляет расчеты с использованием полного числа разрядов, а Microsoft Word демонстрирует их ограниченное число.

4.2 Особые допущения и ограничительные условия

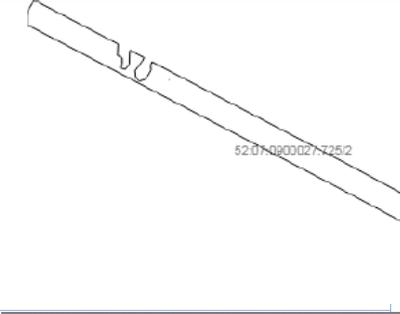
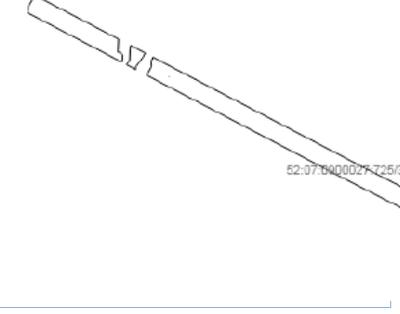
Следующие особые допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Юридическую экспертизу чистоты прав на объект оценки Оценщик не проводил. Согласно заданию на оценку и предоставленной Заказчиком Выписке из ЕГРН, собственником объекта оценки является Общество с ограниченной ответственностью «Трастовая корпорация», ИНН: 7104058840. Номер и дата записи о государственной регистрации права: № 52-52-10/082/2010-044 от 21.02.2011.

Ограничения права и обременения объекта недвижимости:

- вид: Ипотека, номер и дата записи о государственной регистрации: № 52-52-10/063/2012-049 от 08.11.2012. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Открытое акционерное общество Коммерческий банк «Первый Экспресс», ИНН: 7100002710;
- вид: Запрещение регистрации, номер и дата записи о государственной регистрации: №52:07:0900027:725-52/300/2021-1 от 10.02.2021.

Согласно данным Выписки из ЕГРН на территории объекта оценки существуют охранные зоны инженерных сетей, представленные в таблице ниже:

Содержание ограничения	Площадь, кв.м	План части земельного участка
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт № 255 от 26.03.1984, срок действия: 16.05.2016	12 297	
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации № 578 от 09.06.1995, срок действия: 05.08.2016	32 140	
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации № 578 от 09.06.1995, срок действия: 08.08.2016	24 134	

Подробнее об охранных зонах см. разд. 8.4 Отчета.

Согласно Заданию на оценку, оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений (кроме обременений и ограничений в использовании охранными зонами).

- Оценщик не проводил обмеры оцениваемого объекта. Общие сведения об объекте оценки приняты на основании Выписки из ЕГРН, предоставленной Заказчиком.
- В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности, так как это не входит в компетенцию Оценщика. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- Оценка проводилась в предположении о том, что в настоящее время участок инженерно не обеспечен.

- Согласно заданию на оценку, в настоящем отчете не приведено суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговая рыночная стоимость объекта оценки (в соответствии с п. 30 ФСО № 7).
- Адрес оцениваемого земельного участка, согласно заданию на оценку и Выписке из ЕГРН: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир н.п. Бардино. Участок находится примерно в от ориентира по направлению на Участок находится примерно в 0,6 км, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл, р-н Сокольский, д Бардино, участок №6.

Для удобства пользователей отчета в рамках данного отчета использовался сокращенный адрес объекта оценки: Нижегородская область, Сокольский район, д. Бардино, участок №6.

- Согласно данным спутниковой карты Росреестра,³ оцениваемый земельный участок не застроен. При выполнении оценки, оценщик исходил из предположения, что на дату оценки оцениваемый земельный участок не застроен.

³ <https://pkk.rosreestr.ru/>

5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка проведена, и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке, в том числе:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом МЭР от 20.05.2015 г. №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом МЭР от 25.09.2014 г. № 611;

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории Российской Федерации.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – СМАО, членом которого является Оценщик, подписавший настоящий Отчет, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

При проведении настоящей оценки специалисты опирались, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

6 Общая часть

6.1 Определение оцениваемой стоимости

Целью настоящей оценки, согласно заданию на оценку, является определение рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу⁴:

*Нижегородская область, Сокольский район, д. Бардино, участок №6,
кадастровый №52:07:0900027:725*

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

6.2 Описание процесса оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура использования подходов и методов оценки для вынесения суждения о стоимости или иной расчетной величины, подлежащей определению.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. V «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

В ходе выполнения оценки был проведен ряд независимых исследований и анализов. Оценщики связывались с брокерами, девелоперами, экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно нормативно-правовых актов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных. Были проанализированы различные аспекты рынка недвижимости Санкт-Петербурга – как прошлые тенденции, так и текущие данные.

⁴ Подробнее см. разд. 4.2.

В соответствии с ФСО №1 п.11, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно ФСО №1 п. 24, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

ФСО №7 рекомендует в случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода в соответствии с требованиями ФСО, указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Итоговое суждение о стоимости основано на анализе оценщиком всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение итоговой оценки стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости.

Выбранные подходы к оценке стоимости, исходные данные, допущения и результаты проведенных расчетов подробно рассмотрены и изложены в следующих разделах отчета.

6.3 Перечень данных, использованных при проведении оценки

Источники получения информации об объекте оценки:

- Документы, предоставленные Заказчиком (см. в п. 8.1);
- Интервью с представителями Заказчика;

Источники рыночной информации - данные, представленные в сети Internet на www-серверах, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- <http://www.gks.ru>;
- <http://www.cbr.ru>;
- <http://www.economy.gov.ru/>;
- <http://www.minfin.ru>;
- <http://www.avito.ru> и др.

Вся информация с сайтов, используемая для подготовки отчета об оценке, получена до даты оценки и является актуальной.

7 Права, учитываемые при проведении оценки

Оценке подлежит: право собственности на земельный участок.

Под правом собственности, в соответствии со ст. 209 ГК РФ, понимается следующее:

- 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.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

8 Описание объекта оценки

Описание оцениваемого объекта сделано на основании правоустанавливающих документов, технической документации, сведений, полученных от Заказчика, а также общедоступной информации, размещенной в сети Интернет.

8.1 Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлена Выписка из ЕГРН от 11.11.2021 г. № 99/2021/430084856. Копия предоставленной Выписки из ЕГРН приведена в Приложении к отчету.

8.2 Сведения о правообладателе объекта оценки

Согласно предоставленной Выписке из ЕГРН, собственником объекта оценки является Общество с ограниченной ответственностью «Трастовая корпорация», ИНН: 7104058840 Номер и дата записи о государственной регистрации права: № 52-52-10/082/2010-044 от 21.02.2011 г.

Ограничения права и обременения объекта недвижимости⁵:

- вид: Ипотека, номер и дата записи о государственной регистрации: № 52-52-10/063/2012-049 от 08.11.2012. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Открытое акционерное общество Коммерческий банк «Первый Экспресс», ИНН: 7100002710
- вид: Запрещение регистрации, номер и дата записи о государственной регистрации: №52:07:0900027:725-52/300/2021-1от 10.02.2021.

Согласно Заданию на оценку, оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.⁶

8.3 Характеристика местоположения

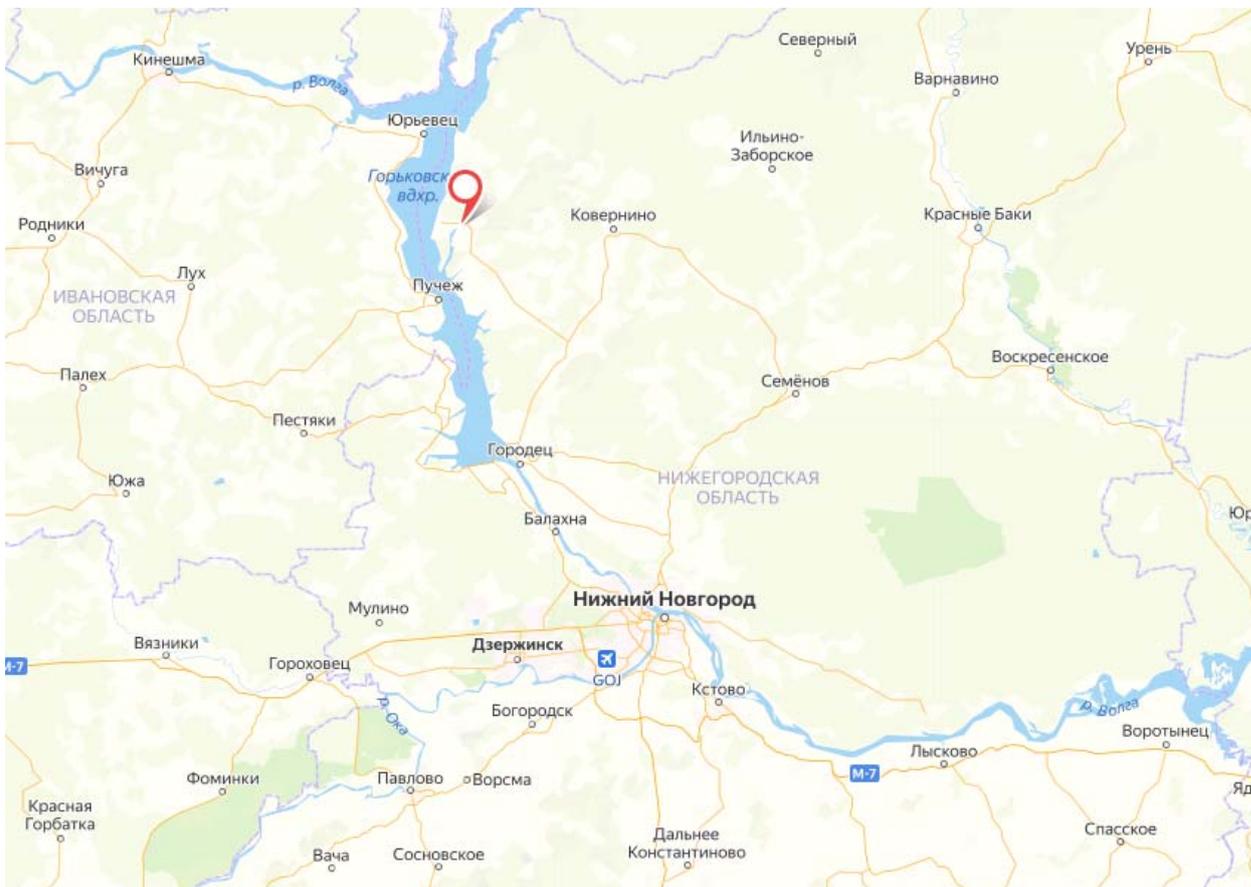
Оцениваемый объект расположен по адресу:

Нижегородская область, Сокольский район, д. Бардино, участок №6,
кадастровый №52:07:0900027:725

Местоположение объекта оценки на карте представлено ниже.

⁵ Согласно данным Выписки из ЕГРН на территории объекта оценки существуют также охранные зоны инженерных сетей. Подробная информация об обременении частей участка охранными зонами представлена в разделе 8.4 «Описание объекта оценки».

⁶ Кроме обременений и ограничений в использовании охранными зонами.



Местоположение объекта оценки⁷

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки расположен в Нижегородской области, краткая характеристика которой представлена ниже.

8.3.1 Краткая характеристика Нижегородской области

Источники информации:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/>

<https://government-nnov.ru/region>

<https://present5.com/transportnaya-sistema-nizhegorodskoj-oblasti-transportnaya/>

Нижегородская область – субъект Российской Федерации в центре европейской части России. Входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр – Нижний Новгород.

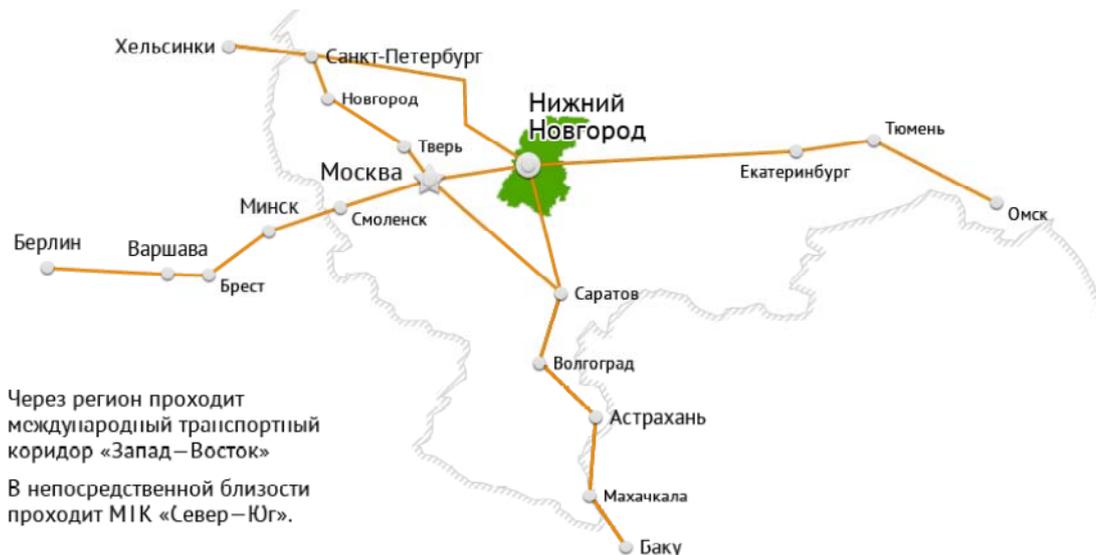
Нижегородская область входит в состав Приволжского федерального округа. На северо-западе граничит с Костромской областью, на северо-востоке – с Кировской областью, на востоке – с Республикой Марий Эл и Чувашской Республикой, на юге – с Республикой Мордовия, на юго-западе – с Рязанской областью, на западе – с Владимирской и Ивановской областями.

Население – 3 176 552 чел. (на 01.01.2021). Плотность населения: 41,46 человека/ кв. км (на 01.01.2021), удельный вес городского населения: 80,36 (на 01.01.2020).

Транспорт

Нижегородская область, в отличие от многих регионов России, имеет развитую транспортную систему, представленную различными видами транспорта: наземным, воздушным, водным. Основной проблемой, возникающей при эксплуатации этих сетей, является несоответствующее состояние транспортной инфраструктуры и логистического обеспечения тем задачам, которые может решать Нижегородская область с учетом своего географического положения.

⁷ <https://yandex.ru/maps>.



Транспортные коридоры Нижегородской области

Автомобильное сообщение: протяженность – 16 тыс. км автотрасс, коэффициент плотности автомобильных дорог области в два раза выше среднероссийского. Основная автомобильная магистраль – Москва – Нижний Новгород – Казань. Основную долю в сети дорог области составляют региональные дороги – 68,3%. Большинство дорог области (91,5%) имеют твердое покрытие, причем федеральные дороги исключительно с твердым покрытием. Из общей протяженности региональных дорог твердое покрытие имеют 13,06 тыс. км (99,4%), ведомственных и частных дорог – 2,45 тыс. км (93%), дорог местного значения – 1,65 тыс. км (54,7%).

Железнодорожное сообщение: 1 300 км путей, плотность железнодорожных путей общего пользования в три раза выше среднероссийского. Основные железнодорожные магистрали: Москва–Нижний Новгород–Киров; Москва–Арзамас–Казань; Нижний Новгород–Пенза; Нижний Новгород–Русаевка.

Водное сообщение: протяженность судоходных водных путей составляет более 1 000 км. Судоходные линии проходят по рекам Волга, Ока, Ветлуга и Сура. Речной транспорт обеспечивает выход к Балтийскому, Белому, Азовскому, Черному и Каспийскому морям. В Нижнем Новгороде на р. Волге имеются грузовой и пассажирский речные порты.

Воздушное сообщение: аэропорт, находящийся в 12 км от Нижнего Новгорода, является международным и обслуживает около 30 федеральных и 10 региональных авиалиний.

С 1985 года в столице региона г. Нижнем Новгороде имеется метро.

Экономика

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов России. Хотя область не обладает значительными сырьевыми ресурсами, экономика региона динамично развивается. Ежегодный рост валового регионального продукта составляет 107-108%. Доля Нижегородской области в формировании совокупного ВРП регионов РФ составляет около 2%.

Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей перерабатывающей промышленности в экономике. По объему отгружаемой обрабатывающими предприятиями произведенной продукции область уверенно входит в первую десятку российских регионов.

Уникальный научно-технический потенциал оборонно-промышленного комплекса в сочетании с мощной образовательной базой позволяют области занимать 4 место в России по инновационному потенциалу. Многие достижения нижегородцев имеют мировую известность: первый в мире промышленный реактор на «быстрых нейтронах», радиолокационные станции пятого поколения, мировое лидерство в проектировании судов на подводных крыльях и экранопланов и т.д. Конструкторская база, интеллектуальный

потенциал нижегородских оборонных предприятий, 40% из которых являются головными в отраслях, позволяют осуществлять разработку и производство сложнейшего вооружения и военной техники.

Открытая дружелюбная политика органов власти региона, направленная на поддержку бизнеса, выгодное географическое положение и развитая инфраструктура во многом способствуют активной интеграции области в систему мировых экономических связей. Нижегородская область сегодня поддерживает внешнеторговые связи со 125 странами мира, активно привлекает российских и зарубежных инвесторов. Успешно развивают бизнес такие компании как Интел, Кнауф, Икеа, Метро, Стора Энсо Пакаджинг, Ивеко, Хайнекен, Галина Бланка, Велла, ЛУКОЙЛ, Объединенная металлургическая компания, Базовый элемент, Северсталь и другие.

Значительный вклад в экономику области вносит и малый бизнес. Сегодня область входит в десятку лучших регионов России по развитию малого предпринимательства, в котором работает свыше четверти экономически активного населения области.

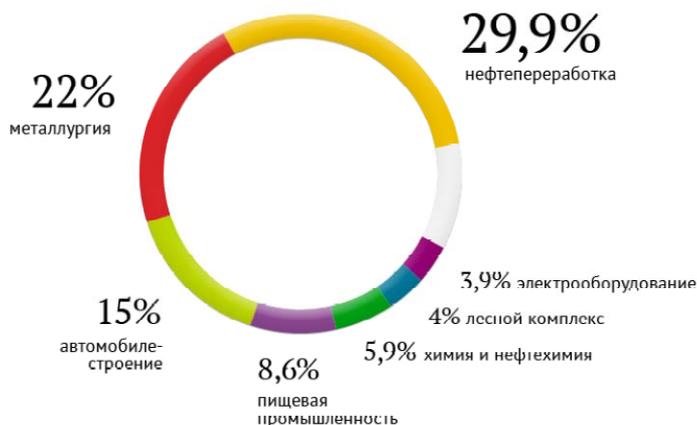
Сельское хозяйство

Площадь сельскохозяйственных угодий области составляет 2817,5 тыс. га, в том числе 1964,7 тыс. га пашня, это 1,5 и 1,7% от соответствующих показателей России.

В Нижегородской области выращивают овес, ячмень, пшеницу, гречиху, сахарную свеклу, лен-долгунец. Возделывают лук, картофель. Также развито молочно-мясное и молочное скотоводство, свиноводство, птицеводство. Тепличные комбинаты выращивают около 12 тыс. тонн внесезонной овощной продукции.

Промышленность

В регионе практически отсутствуют месторождения полезных ископаемых, что не позволяет области использовать в качестве источника развития благоприятную мировую конъюнктуру на энергоносители и другие природные ресурсы, как это происходит в «сырьевых» российских регионах.



Структура промышленности Нижегородской области

Основные отрасли промышленности – нефтепереработка, металлургия, автомобилестроение, пищевая промышленность, химия и нефтехимия, передельная черная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, легкая.

Предприятия машиностроения и металлообработки производят грузовые и легковые автомобили, автобусы, гусеничные тягачи, автомобильные узлы, детали и агрегаты, речные и морские суда, автомобильные и судовые двигатели внутреннего сгорания, самолеты, станки, приборы, инструменты, оборудование для химической, легкой, пищевой промышленности, телевизоры и др.: Нижний Новгород - ОАО «ГАЗ», ПО «Нижегородский машзавод», авиастроительный завод «Сокол», ПО «Завод Красное Сормово», АО «Нижегородский завод Нител»; города Павлово, Арзамас и др.

Химическая промышленность: продукты органического синтеза, пластмассы и синтетические смолы, оргстекло, лаки, краски, ядохимикаты и др. - Дзержинск, Нижний Новгород.

Предприятия передельной черной металлургии (Выкса, Кулебаки, Нижний Новгород, Бор и цветной металлургии (Нижний Новгород).

Целлюлозно-бумажное производство (Правдинск, Балахна), нефтепереработка и нефтехимия (Кстово).

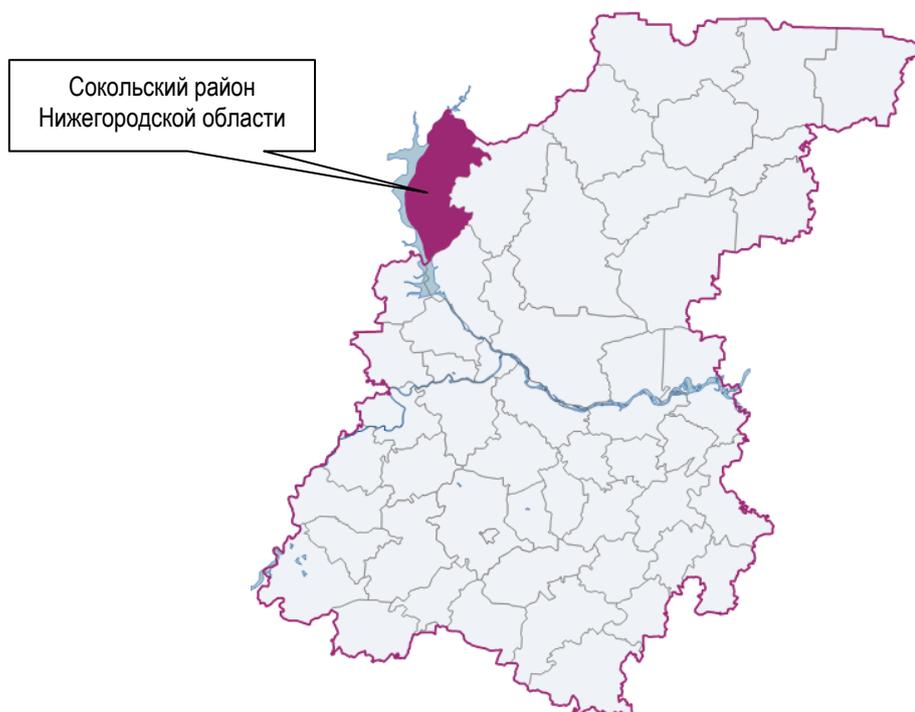
Старинные центры металлообработки - Павлово, Ворсма и др.

На территории Нижегородской области расположена Нижегородская ГЭС (Балахна).

8.3.2 Краткая характеристика Сокольского района Нижегородской области

Источник информации:
<https://ru.wikipedia.org/wiki>

Сосновский район - административно-территориальное образование (район) в Нижегородской области России и одноименное бывшее муниципальное образование (муниципальный район, преобразованный в июне 2014 года в городской округ Сокольский



Расположение Сокольского района на территории Нижегородской области

Сокольский район расположен на левом берегу реки Волги на Унженской низменности в лесной зоне. Районный центр – поселок Сокольское. Удаленность от областного центра составляет 160 километров. Район граничит на севере с Макарьевским районом Костромской области, на юге с Городецким районом Нижегородской области, на востоке с Ковернинским, на западе омывается водами Горьковского водохранилища (граница с Ивановской областью).

Население

По данным 2020 года население района составляет 12 719 человек. В районном центре проживает 47 % всего населения.

Административно-территориальное деление

Сокольский район включает в себя 4 административно-территориальных образования:

- рабочий поселок Сокольское

- Волжский сельсовет,
- Лойминский сельсовет,
- Междуреченский сельсовет.

Экономика

Значение лесов в экономике района разнообразное. Они играют главную роль в обеспечении района древесиной, особенно деловой, строительных и деревообрабатывающих предприятий, находящихся на территории района, снабжают древесиной местное население.

Заготовкой и переработкой древесины в районе занимаются предприятия всех форм собственности и предприниматели без образования юридического лица. К наиболее крупным из них можно отнести: ООО «Тайга», ООО «Лесхоз», Волжский опытный лесхоз, ООО «Возрождение», Сокольский лесопункт ООО «Суроватихинский ЛПК».

Деревообрабатывающая промышленность занимается в основном первичной переработкой древесины.

Промышленность района представлена 9 предприятиями:

- МУП «Сокольская типография» — полиграфическая продукция;
- ОАО «Сокольская судверфь» — судоремонт и судостроение, производство столярных изделий, пиломатериалов, металлоконструкций;
- ОАО «Сокольский молокозавод» — молочная продукция;
- Филиал Сокольского райпотребсоюза «Хлебокомбинат» — производство хлебобулочных изделий;
- ООО «Тайга» — производство срубов по норвежской и канадской технологиям;
- ООО «Сокольский промкомбинат» — постельное бельё, спецодежда, одеяла ватные, халаты;
- ООО «Возрождение» — заготовка древесины;
- ООО «Лесхоз» — производство пиломатериалов.

Сельским хозяйством в районе занимаются 25 сельхозпредприятий, крестьянские (фермерские) хозяйства и домашние хозяйства. На сельхозпредприятиях занято около 1200 человек. Это 25 % общего числа занятых в экономике района.

Из 24 сельхозпредприятий два предприятия специализируются на производстве растениеводческой продукции:

- СПК «Маяк»,
- СПК «Мир».

Остальные специализируются на производстве мясо-молочной продукции:

- КСХП «Фатеевское»,
- КСХП «Гарское»,
- СПК «Первомайский»,
- СПК «Волга»,
- СПК «Трудовик»,
- СПК «Верный путь»,
- ОАО «Дружба»,
- ОАО «Русь»,
- ЗАО «Колос»
- ЗАО «Заря»,

- ТИВ «Кучин и К»,
- ООО «Вилежское»,
- ООО «Пелеговское»,
- ООО «Нива»,
- СПК имени Чапаева,
- ООО «Георгиевское»,
- СПК (колхоз) «Победа»,
- СПК «Кореневский»,
- СПК «Заболотновский»,
- СПК (колхоз) «Дресвищенский»,
- ЗАО «Агрофирма Пушкарев»,
- ЗАО «Агрофирма Дорофеево»

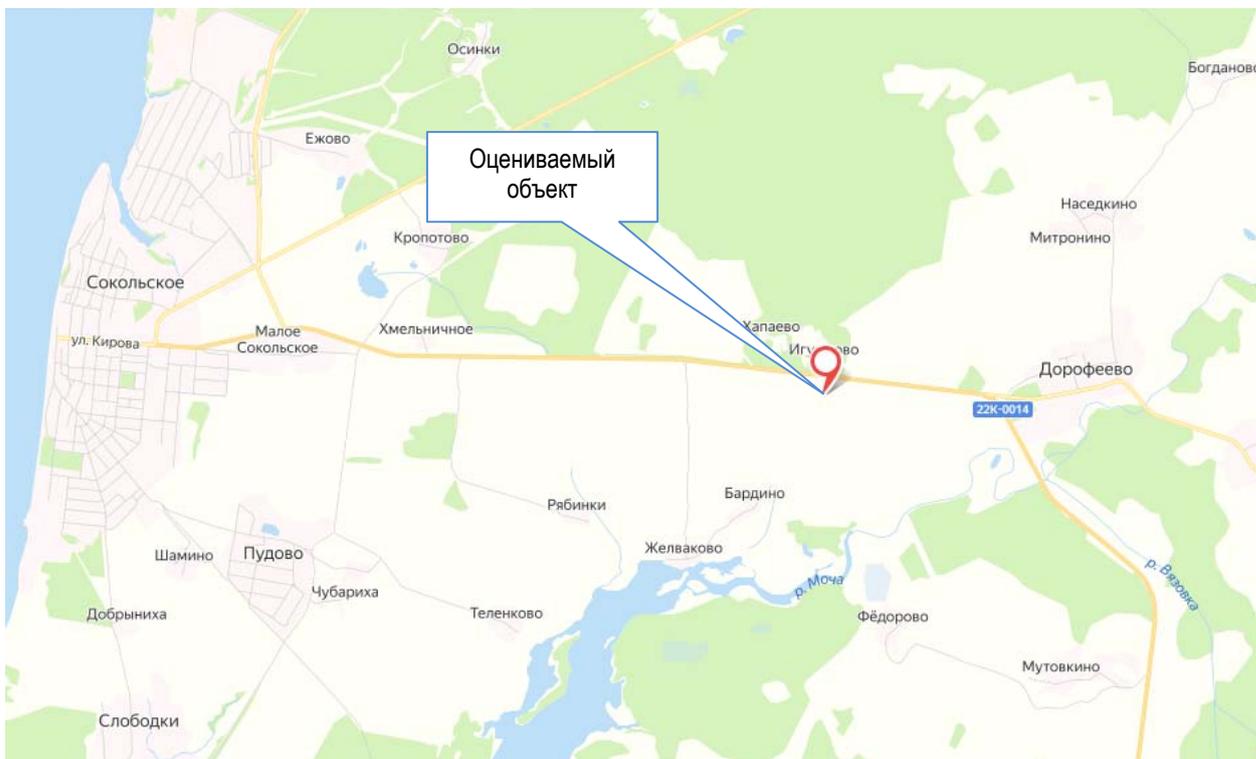
Транспорт

В районе имеется разветвлённая сеть автомобильных дорог местного значения и водный путь по реке Волге. Железные дороги отсутствуют.

Автомобильные дороги района общего пользования с твердым покрытием — 350 километров.

8.3.3 Характеристика локального местоположения объекта оценки

Дислокация оцениваемого объекта



Локальное местоположение оцениваемого объекта⁸

⁸<http://maps.yandex.ru/>



Локальное местоположение оцениваемого объекта⁹

Окружающая застройка

Окружение оцениваемого земельного участка представлено преимущественно незастроенными земельными участками сельскохозяйственного назначения, лесами и индивидуальной жилой застройкой ближайших деревень.

Социальная инфраструктура в ближайшем окружении не развита.

Транспортная доступность

Подъезд к объекту возможен по асфальтовой дороге.

Доступность объекта оценки автомобильным транспортом – без ограничений. Объект расположен на удалении около 135 км от Нижнего Новгорода.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Игумново» расположена в непосредственной близости от объекта оценки.

⁹ <https://pkk.rosreestr.ru>

Игумново

Остановка общественного транспорта



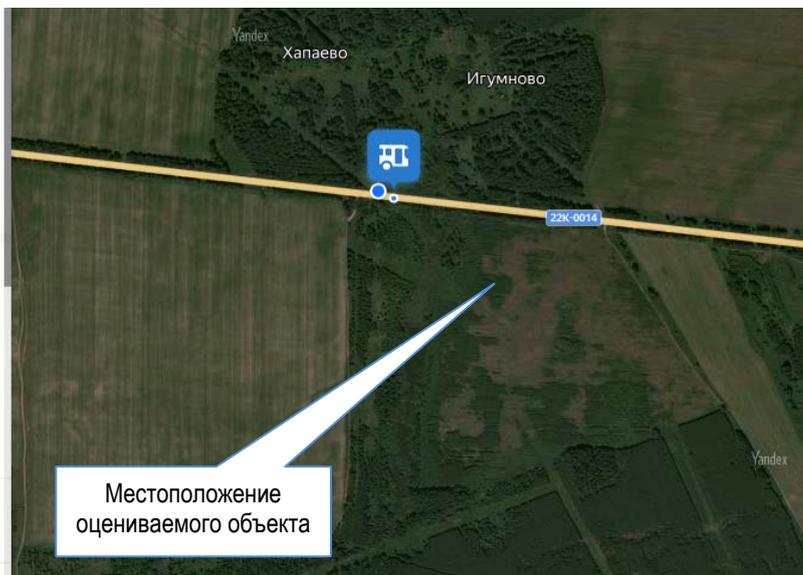
Обзор Расписание

Автобусы

106 107 108 109 110 111 536

Ближайшие отправления

536	завтра до ТПУ Канавинский 05:57
109	завтра до Автостанция Сокольское 06:07



Ближайшая остановка общественного транспорта¹⁰

Развитость инженерной инфраструктуры

Район расположения объекта оценки характеризуется наличием инженерных сетей, имеются сети электроснабжения и газоснабжения, сети водоснабжения и канализации – локальные. Непосредственно участки инженерно не обеспечены.

Экологическая обстановка

Учитывая общее состояние экологии района, экологическую обстановку вблизи локации объекта оценки можно определить как вполне благоприятную. В ближайшем окружении отсутствуют промышленные предприятия и иные объекты, оказывающие негативное влияние на экологическую обстановку.

Анализ градостроительной документации

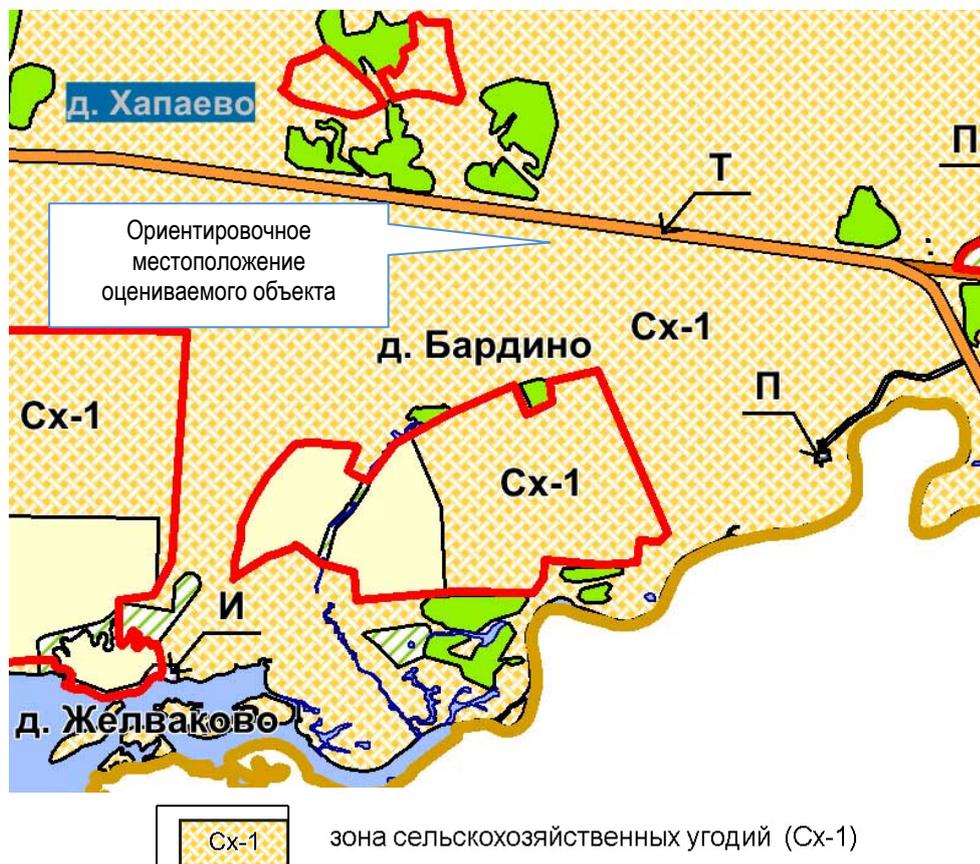
Согласно Правилам землепользования и застройки Междуреченского сельсовета Сокольского муниципального района Нижегородской области¹¹, объект оценки расположен в зоне СХ-1 сельскохозяйственных угодий.

Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения СХ-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

¹⁰ <https://yandex.ru/maps>

¹¹ <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/150387>



Правила землепользования и застройки Междуреченского сельсовета Сокольского муниципального района Нижегородской области

Основные факторы, характеризующие местоположение оцениваемого объекта:

- Окружение оцениваемого земельного участка представлено преимущественно незастроенными земельными участками сельскохозяйственного назначения, лесами и индивидуальной жилой застройкой ближайших деревень.
- Подъезд к объекту возможен по асфальтовой дороге.
- Доступность объекта оценки автомобильным транспортом – без ограничений. Объект расположен на удалении около 135 км от Нижнего Новгорода.
- Ближайшая остановка общественного транспорта «Игумново» расположена в непосредственной близости от объекта оценки.
- Район расположения объекта оценки характеризуется наличием инженерных сетей, имеются сети электроснабжения и газоснабжения, сети водоснабжения и канализации – локальные. Непосредственно оцениваемый участок инженерно не обеспечен.¹²
- Согласно Правилам землепользования и застройки Междуреченского сельсовета Сокольского муниципального района Нижегородской области, объект оценки расположен в зоне СХ-1 сельскохозяйственных угодий.
- Экологическая обстановка вблизи локации объекта оценки – вполне благоприятная.

¹² См. особое допущение в разделе 4.2.

8.4 Описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой земельный участок сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Нижегородская область, Сокольский район, д. Бардино, участок №6, кадастровый №52:07:0900027:725.

Описание оцениваемого имущества сделано на основании правоустанавливающих документов, сведений, полученных от Заказчика, а также общедоступной информации, размещенной в сети Интернет.

Ниже представлена таблица основных характеристик земельного участка.

Основные характеристики земельного участка

Показатель	Значение
Кадастровый номер	52:07:0900027:725
Площадь, кв.м	369 441
Местоположение	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир н.п. Бардино. Участок находится примерно в от ориентира по направлению на Участок находится примерно в 0,6 км, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл, р-н Сокольский, д Бардино, участок №6
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
ВРИ	для сельскохозяйственного использования
Реквизиты Выписки из ЕГРН	выписка из ЕГРН от 11.11.2021 №99/2021/430084856
Кадастровая стоимость, руб.	635 438,52
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	1,72
План земельного участка	
Форма участка (описание)	неправильный многоугольник, вполне пригодная для использования в соответствии с ВРИ
Условия подъезда	асфальтовая дорога
Текущее использование	не используется.

Принт-скрин с информацией об оцениваемом участке по данным Публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>) представлен на рисунке ниже.

Участки 52:07:0900027:725

Земельный участок 52:07:0900027:725
 Нижегородская обл, р-н Сокольский, д Бардино, участок №6
 для сельскохозяйственного использования

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →

Информация

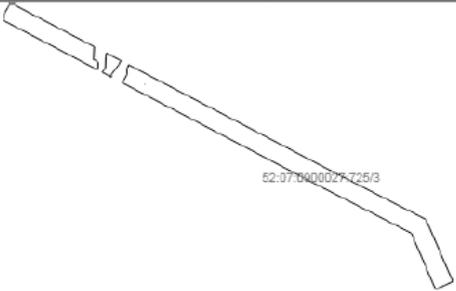
Тип: Объект недвижимости
 Вид: Земельный участок
 Кадастровый номер: 52:07:0900027:725
 Кадастровый квартал: 52:07:0900027
 Адрес: Нижегородская обл, р-н Сокольский, д Бардино, участок №6
 Площадь-уточненная: 369 441 кв. м
 Статус: Учетный
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 Разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования
 Форма собственности: -
 Кадастровая стоимость: 635 438,52 руб.
 дата определения: 17.01.2021
 дата утверждения: -
 дата внесения сведений: 23.07.2021
 дата применения: 17.01.2021

Данный публичной кадастровой карты

Ограничения в использовании объекта оценки

Согласно данным Выписки из ЕГРН на территории объекта оценки существуют охранные зоны инженерных сетей, представленные в таблице ниже:

Содержание ограничения	Площадь, кв.м	План части земельного участка
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт № 255 от 26.03.1984, срок действия: 16.05.2016	12 297	
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации № 578 от 09.06.1995, срок действия: 05.08.2016	32 140	

Содержание ограничения	Площадь, кв.м	План части земельного участка
<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации № 578 от 09.06.1995, срок действия: 08.08.2016</p>	24 134	

Согласно данным Публичной кадастровой карты на территории объекта оценки существуют охранные зоны электрических сетей:

- охранный зона объекта электросетевого хозяйства - воздушной линии электропередачи-ВЛ-10 кВ №1003 ПС Сокольская (Сокольский район):

ЗОУИТ 57.137880 43.251083

ЗОУИТ 52:07-6.113
охранная зона объекта электросетевого хозяйства-воздушной линии электропередачи-ВЛ-10 кВ №1003 ПС Сокольская (Сокольский район)

Зона охраны искусственных объектов

Тип: Зона с особыми условиями использования территории

Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов

Реестровый номер: 52:07-6.113

Учетный номер: 52.07.2.35

Кадастровый район: 52:07

Наименование: охранная зона объекта электросетевого хозяйства-воздушной линии электропередачи-ВЛ-10 кВ №1003 ПС Сокольская (Сокольский район)

Ограничение: Ограничения в использовании согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Совета Министров СССР от 26.03.1984 г. №255



- зона с особыми условиями территории (охранная зона объекта электросетевого хозяйства - воздушной линии электропередачи - ВЛ 35 кВ №3590 (п.с.Бриляковская-п.с.Сокольская)):

ЗОУИТ 57.137880 43.252071

ЗОУИТ 52:07-6.142
Зона с особыми условиями территории (охранная зона объекта электросетевого хозяйства-воздушной линии электропередачи-ВЛ 35 кВ №3590(п.с.Бриляковская-п.с.Сокольская))

Зона охраны искусственных объектов

Тип: Зона с особыми условиями использования территории

Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов

Реестровый номер: 52:07-6.142

Учетный номер: 52.07.2.138

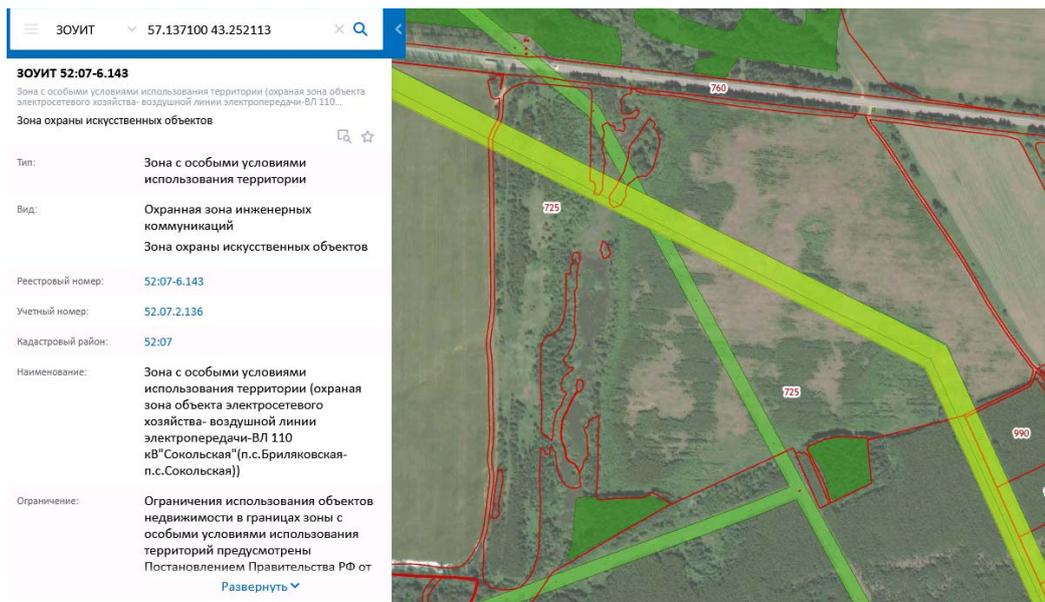
Кадастровый район: 52:07

Наименование: Зона с особыми условиями территории (охранная зона объекта электросетевого хозяйства-воздушной линии электропередачи-ВЛ 35 кВ №3590(п.с.Бриляковская-п.с.Сокольская))

Ограничение: Ограничения использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территорий предусмотрены Постановлением Правительства РФ от 02.07.2017 №1073-ПП



- зона с особыми условиями использования территории (охранная зона объекта электросетевого хозяйства-- воздушной линии электропередачи - ВЛ 110 кВ "Сокольская" (п.с.Бриляковская-п.с.Сокольская)):



Охранная зона электрических сетей – территория, предназначенная для обеспечения условий эксплуатации электрических сетей и предотвращения несчастных случаев устанавливаются охранные зоны, т.е. минимально допустимые расстояния от электрических сетей до зданий, сооружений, земной и водной поверхностей, прокладываются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
- размещать свалки;
- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, описанных выше, запрещается:

- а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных выше, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

- а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

Для получения письменного решения о согласовании осуществления действий, заинтересованные лица обращаются с письменным заявлением к сетевой организации (ее филиалу, представительству или структурному подразделению), ответственной за эксплуатацию соответствующих объектов электросетевого хозяйства, не позднее чем за 15 рабочих дней до осуществления необходимых действий.

Таким образом, проведение сельскохозяйственных работ в охранных зонах возможно, следовательно существующие ограничения в использовании объекта не оказывают существенного влияния на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Краткие выводы по оцениваемому объекту:

- Объект оценки представляет собой земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 369 441 кв.м.
- Текущее использование – не используется.
- Разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.

*Принимая во внимание указанные факты, а также предполагаемое использование результатов оценки, Оценщик пришел к выводу о том, что оцениваемое имущество может позиционироваться **на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения.***

9 Анализ рыночной ситуации

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа.

В соответствии с ФСО №7 анализ рынка выполнялся в следующей последовательности:

- анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, индексы изменения затрат на строительномонтажные работы, скидки к ценам предложения в сделках с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке недвижимости и другие выводы.

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на ноябрь 2021 г.

Основные показатели социально-экономического положения

Показатель	ноябрь 2021 г.	в % к ноябрю 2020 г.	в % к октябрю 2021 г.	январь - ноябрь 2021 г.	в % к январю 2020 г.	январь - ноябрь 2020 г. в % к январю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к октябрю 2020 г.
Индекс промышленного производства	х	107,0	100,5	х	105,2	105,2	107,0	100,5
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), млн руб.	13 943 998,1	139,1	101,6	130 561 708,0	134,2	96,8	139,1	101,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства (квартальные данные)	х	93,8	х	х	95,7	95,7	93,8	х
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн руб.	1 035 163,6	106,9	97,3	9 240 365,5	105,5	105,5	106,9	97,3
Строительство жилых домов, тыс. кв.м общей площади	н/д	н/д	х	н/д	125,4	125,4	х	х
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (квартальные данные)	х	х	х	х	108,6	108,6	х	х
Оборот розничной торговли, млн руб.	3 410,6	103,1	97,3	35 096,8	107,5	107,5	103,1	97,3
Объем платных услуг населению	х	114,9	х	х	118,1	118,1	114,9	х
Экспорт, всего, млн. долл. США (квартальные данные)	х	х	х	341 466,1	101,3	101,3	х	х
Импорт, всего, млн. долл. США (квартальные данные)	х	х	х	0,0	0,0	0,0	х	х
Объем инвестиций в основной капитал, (квартальные данные) млн руб.	х	х	х	0,0	0,0	0,0	х	х
Индекс потребительских цен на товары и услуги	100,9	100,2	99,8	107,5	103,3	103,3	100,2	99,8

Показатель	ноябрь 2021 г.	в % к ноябрю 2020 г.	в % к октябрю 2021 г.	январь - ноябрь 2021 г.	в % к январю - ноябрю 2020 г.	январь - ноябрь 2020 г. в % к январю - ноябрю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к октябрю 2020 г.
Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров	102,7	101,7	102,3	127,5	124,9	124,9	101,7	102,3
Динамика реальных денежных доходов. Без учета единовременных выплат	х	107,6	х	х	107,6	99,0	102,8	х
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций	54 649,0	108,8	99,7	х	х	х	108,8	99,7

Источник информации: Информация для ведения мониторинга социально-экономического положения субъектов Российской Федерации (<https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259>)

Прогнозы

Министерством экономического развития РФ на официальном сайте опубликован следующий наиболее актуальный прогноз: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов».

Представленный прогноз предполагает 2 варианта – базовый и консервативный.

При реализации **базового сценария** учтены следующие факторы.

После активного восстановительного роста в 2021 г. мировой ВВП продолжит расти повышенными темпами в 2022 г. (4,6%) за счет восстановления экономик, которые в текущем году до конца не отыграют падение 2020 года. Вместе с тем, начиная с 2023 г., по мере нормализации макроэкономической политики в крупнейших странах темпы роста мировой экономики, по оценке, вернуться на уровни, наблюдавшиеся до начала пандемии новой коронавирусной инфекции (3,3% и 3,2% в 2023 г. и 2024 г. соответственно). На горизонте после 2024 г. ожидается снижение темпов глобального роста до уровней чуть ниже 3%.

Прогнозируемое замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе будет обусловлено в первую очередь структурными тенденциями, которые сформировались еще до пандемии новой коронавирусной инфекции: увеличение долговой нагрузки как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками; замедление роста производительности труда; рост глобального протекционизма, замедление глобализационных процессов и мировой торговли. Для сырьевых экспортеров источником рисков также может стать реализация низкоуглеродной повестки крупнейшими странами.

Дополнительный фактор неопределенности для развития мировой экономики – долгосрочные структурные изменения как на стороне спроса, так и на стороне предложения, вызванные пандемией новой коронавирусной инфекции. Масштаб и продолжительность влияния указанных изменений на рынок туристических услуг, транспортную отрасль, офлайн-торговлю, коммерческую недвижимость, сферу досуга и развлечений и другие рынки пока до конца не ясны. В то время как данные тенденции создают новые возможности, прежде всего связанные с цифровизацией, они также являются источником рисков для стран, в экономиках которых сектора, в наибольшей степени затронутые пандемией, играют важную роль

Договоренности в рамках сделки ОПЕК+, достигнутые в июле 2021 г., привели к значимому пересмотру прогнозной траектории добычи нефти в России по сравнению со сценарными условиями, разработанными Минэкономразвития России в апреле текущего года. Оценка добычи нефти в текущем году повышена на 4,5 млн тонн (до 516,8 млн тонн), на следующий год – на 10,1 млн тонн (до 559,9 млн тонн). В 2023–2024 гг. объемы добычи нефти будут сохраняться на уровне около 560 млн тонн. Прогнозные объемы экспорта нефти и нефтепродуктов также пересмотрены вверх на всем прогнозном горизонте.

По мере наращивания добычи нефти крупнейшими странами – производителями (как в рамках группы ОПЕК+, так и вне ее), а также окончания восстановительной фазы роста мировой экономики ожидается постепенное снижение цен на нефть с 66 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. до уровней порядка 55 долл. США за баррель к концу прогнозного периода (55,7 долл. США за баррель в среднем за 2024 год). Прогнозная траектория в целом соответствует уровням, заложенным в форвардные кривые по состоянию на конец августа 2021 года.

Динамика нефтегазового экспорта на прогнозном горизонте будет носить неравномерный характер. В 2022 г. показатель вырастет на 7,4% в номинальном выражении и на 9,0% – в реальном за счет расширения физических объемов экспорта нефти в рамках сделки ОПЕК+. В дальнейшем по мере стабилизации динамики физических объемов экспорта нефти, а также снижения нефтяных цен нефтегазовый экспорт перейдет к умеренному росту в реальном выражении и к сокращению – в номинальном.

На прогнозном горизонте ожидается устойчивый рост ненефтегазового экспорта (средним темпом 7,4% в номинальном выражении и 4,8% – в реальном). При этом его доля в структуре экспорта товаров вырастет с 48,6% в 2021 г. до 54,9% в 2024 году.

В результате рост экспорта товаров в целом замедлится в номинальном выражении с 6,9% в 2022 г. до 1,1% в 2023 и 1,7% 2024 гг. соответственно, в реальном – с 6,3% в 2022 г. до 3,3% и 2,8% соответственно. Импорт товаров на среднесрочном горизонте будет расти умеренными темпами (в среднем за 2022–2024 гг. на 4,0% в номинальном выражении и на 2,9% – в реальном), что приведет к снижению его доли в ВВП с 17,1% в 2021 году до 15,8% в 2024 году.

Положительное сальдо торгового баланса после достижения в текущем году докризисного уровня в 2022 г. продолжит рост, а с 2023 г. перейдет к снижению. Одновременно ожидается расширение отрицательного сальдо баланса услуг за счет восстановления импорта услуг (в первую очередь, туристических). В результате положительное сальдо счета текущих операций будет постепенно сокращаться (с 5,6% ВВП в 2021 г. до 3,0% ВВП в 2024 году), при этом оставаясь в положительной области.

Курс рубля после стабилизации в конце 2021 г. – 2022 г. будет ослабляться в номинальном выражении умеренными темпами на уровне ~1,5% к бивалютной корзине и ~1% к доллару США в 2023–2024 годах. В реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что, с одной стороны, позволит поддержать конкурентоспособность российского несырьевого экспорта, с другой – будет способствовать стабилизации внутренней ценовой ситуации.

В базовый вариант прогноза заложены предпосылка о стабилизации цен на мировых рынках неэнергетических товаров, в первую очередь – продовольственных, в течение 2022 г., а также переход Банка России к смягчению денежно-кредитной политики по мере устойчивого снижения инфляции в соответствии с прогнозом ключевой ставки, опубликованным по итогам заседания Совета директоров 23 июля 2021 года.

В этих условиях инфляция в 2022–2024 гг. (на конец года) прогнозируется на уровне 4,0%. При этом существенные колебания мировых продовольственных цен могут привести к отклонению инфляции от базового варианта прогноза (как вверх, так и вниз). Вместе с тем сформированные в текущем году демпферные механизмы будут ограничивать влияние глобальной конъюнктуры на внутренние цены.

В 2022 г. темп роста ВВП будет формироваться под влиянием разнонаправленных факторов.

Поддержку экономическому росту окажет увеличение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом сдерживающим фактором станет произошедшее ужесточение денежно-кредитной политики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2022 г. ожидается на уровне 3,0%. В 2023–2024 гг. в рамках базового варианта экономика продолжит расти темпом 3%, т.е. выйдет на траекторию, соответствующую достижению национальных целей развития Российской Федерации (далее – национальные цели).

Экономический рост в среднесрочной перспективе будет основан на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

Рост оборота розничной торговли в 2022–2024 гг. ожидается на уровне 2,8–2,9%. Объем платных услуг населению в начале 2022 г. продолжит восстановительный рост, по итогам 2022 г. показатель увеличится на 3,8%. В 2023–2024 гг. рост объема платных услуг населению прогнозируется на уровне 3,1% ежегодно.

Расширение потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет основано на устойчивом росте реальных располагаемых доходов населения (средним темпом 2,5% в 2022–

2024 годах в рамках базового варианта). Рост численности занятых при сохранении безработицы на уровне не выше 4,6% и рост реальных заработных плат будет способствовать увеличению трудовых доходов населения. При этом опережающими темпами в структуре доходов населения будут расти доходы от собственности и предпринимательской деятельности.

С учетом реализации мер, направленных на расширение инвестиционного потенциала экономики (в том числе инвестирование ликвидной части Фонда национального благосостояния (ФНБ) сверх 7% ВВП), рост инвестиций в основной капитал в рамках базового варианта составит 4,8% в 2022 г., а в 2023–2024 гг. превысит уровень 5%.

В условиях проведения политики стимулирования несырьевого неэнергетического экспорта, а также импортозамещения, чистый экспорт в 2022–2024 гг. будет вносить умеренный положительный вклад в рост ВВП.

Траектория роста экономики, заложенная в базовый вариант прогноза, достижима при эффективном выполнении мероприятий, предусмотренных государственными программами Российской Федерации, национальными проектами и стратегическими инициативами Правительства Российской Федерации, а также при инвестировании ликвидных средств ФНБ сверх 7% ВВП.

В **консервативный вариант** прогноза заложено более существенное, чем в базовом варианте, замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе под влиянием накопленных структурных дисбалансов. В этих условиях траектория цен на нефть в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. Вместе с тем на других товарных рынках до конца 2021 г. продолжится активный рост цен (прежде всего, на продовольственные товары и металлы), после чего с 2022 г. произойдет разворот тренда.

В отношении внутренних условий заложена предпосылка о более быстром, чем в базовом варианте, влиянии повышения ключевой ставки на реальные экономические показатели (эффект в IV квартале 2021 г.), более сдержанном росте кредита экономике в 2022 г., а также об откладывании инвестирования средств ФНБ на более поздний срок.

В этих условиях экономический рост в консервативном варианте прогнозируется на уровне 3,9% в 2021 г., с замедлением до 2,5% в 2022 году. В 2023–2024 гг. рост ВВП несколько ускорится, однако сохранится ниже уровня 3% за счет более медленного роста доходов населения (темпом около 2%) и инвестиций в основной капитал (~4% в среднем за 2022–2024 годы).

Инфляция по итогам 2021 г. в консервативном варианте ускоряется до 6,0%, однако уже в 2022 г. опускается до 3,6% под влиянием ограничений со стороны совокупного спроса, а также ослабления давления со стороны внешнеэкономической конъюнктуры. В дальнейшем по мере подстройки экономики и смягчения денежно-кредитной политики, как и в базовом варианте, предполагается возвращение инфляции на целевой уровень 4%.

Основные показатели прогноза развития экономики до 2024 года

Показатель	вариант	2020	2021	2022	2023	2024
		отчет	прогноз			
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	Базовый	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
	Консервативный	41,4	65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	71,9	73,6	72,1	72,7	73,6
	Консервативный	71,9	73,9	73,1	73,8	74,7
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	4,9	5,8	4,0	4,0	4,0
	Консервативный	4,9	6,0	3,6	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %	Базовый	-3,0	4,2	3,0	3,0	3,0
	Консервативный	-3,0	3,9	2,5	2,6	2,7
Инвестиции в основной капитал, %	Базовый	-1,4	4,5	4,8	5,1	5,3
	Консервативный	-1,4	4,3	3,8	4,0	4,2
Промышленное производство, %	Базовый	-2,1	4,2	3,3	2,4	2,2
	Консервативный	-2,1	4,2	2,8	1,8	2,2

Показатель	вариант	2020	2021	2022	2023	2024
		отчет	прогноз			
Реальные располагаемые доходы населения, %	Базовый	-2,8	3,0	2,4	2,5	2,5
	Консервативный	-2,8	2,6	1,9	2,0	2,0
Реальная заработная плата, %	Базовый	3,8	3,1	2,4	2,5	2,5
	Консервативный	3,8	2,8	2,0	2,2	2,2
Оборот розничной торговли, %	Базовый	-3,2	6,9	2,8	2,9	2,9
	Консервативный	-3,2	6,0	2,3	2,4	2,4
Экспорт товаров, млрд. долл.	Базовый	333,4	454,7	486,0	491,4	499,7
	Консервативный	333,4	450,0	462,0	458,5	463,6
Импорт товаров, млрд. долл.	Базовый	239,6	290,0	300,9	313,4	325,8
	Консервативный	239,6	288,9	295,8	306,6	317,6

https://www.economy.gov.ru/material/file/d7f5f5dea44bda4c30d42aac04cc1fca/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2022-2024.pdf

2–14 ноября 2021 г. Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2021–2022 гг. (с разбивкой по кварталам) и далее до 2027 г. В опросе приняли участие 26 экспертов из России и других стран.

По сравнению с предыдущим опросом, который проводился в конце июля – начале августа 2021 г., консенсус-прогнозы годовых темпов прироста ВВП в текущем году выросли с 4,0 до 4,3%. Очевидной причиной такого пересмотра стало заметно более быстрое, нежели ожидалось, восстановление российской экономики после глубокого спада в апреле-мае прошлого года. Однако нельзя не обратить внимание на то, что оптимизм экспертов фактически исчерпывается текущим годом, которым, согласно консенсус-прогнозу, и ограничится восстановительный рост. В долгосрочной перспективе российская экономика будет расти темпом около 2% в год; именно эта величина по-прежнему рассматривается большинством экспертного сообщества как наиболее адекватная оценка потенциального роста ВВП России. В перспективы достижения 3% роста (на чем настаивает Минэкономразвития) большинство экспертов пока не верит. Банк России в этом отношении более осторожен: нижняя граница его интервального прогноза достаточно близка к консенсус-прогнозу.

Консенсус-прогноз по росту потребительских цен, напротив, стал заметно пессимистичней, правда, тоже в основном для текущего года (в предыдущем опросе было 5,8%, сейчас – 7,7%). С одной стороны, это говорит о том, что продолжающееся ускорение инфляции остается достаточно неожиданным для экспертного сообщества, а с другой – что это не порождает особых сомнений в способности Банка России успешно проводить политику, направленную на достижение долгосрочного инфляционного таргета (4%). Устойчивое ускорение инфляции сейчас вообще не рассматривается экспертами в качестве существенного риска.

Консенсус-прогнозы на 2021-2027 гг.

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Последний опрос (2-14.11.2021)							
Реальный ВВП, % прироста	4,3	2,5	2,2	2,1	2	1,9	2
Уровень безработицы, % рабочей силы	5	4,7	4,6	4,6	4,5	4,6	4,7
Индекс потребительских цен, % прироста	7,7	4,6	4,2	4,2	4,1	4	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,92	6,83	5,63	5,43	5,13	5,06	5,16
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72	72,7	74,5	76,3	78,3	78,6	79,2
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	69,2	68,6	63,7	62	59	57,8	58,8
Предыдущий опрос (27.07-9.08.2021)							
Реальный ВВП, % прироста	4	2,5	2,2	2,1	1,9	1,9	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	5,1	4,7	4,6	4,5	4,5	4,5	4,5
Индекс потребительских цен, % прироста	5,8	4,2	4,1	3,9	3,8	3,8	3,8
Ключевая ставка Банка России, % годовых	6,77	5,98	5,49	5,34	5,2	5,16	5,17
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	73,3	73,1	75,8	77,1	79	80,1	81,2
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	66,5	63,9	60,9	61	60,3	61,7	61,1
Прогноз Минэкономразвития РФ, базовый вариант (30.09.2021)							
Реальный ВВП, % прироста	4,2	3	3	3	-	-	-

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Уровень безработицы, % рабочей силы	5	4,6	4,6	4,6	-	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста	5,8	4	4	4	-	-	-
Курс доллара, руб./долл. (среднегодовой)	73,6	72,1	72,7	73,6	-	-	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	66	62,2	58,4	55,7	-	-	-
Прогноз Банка России, базовый вариант (09.11.2021)							
Реальный ВВП, % прироста	4,0-4,5	2,0-3,0	2,0-3,0	2,0-3,0	-	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста	7,4-7,9	4,0-4,5	4,0	4,0	-	-	-
Ключевая ставка (в среднем за год), % годовых	5,7-5,8	7,3-8,3	5,5-6,5	5,0-6,0	-	-	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	70	65	55	50	-	-	-
Прогноз МВФ (12.10.2021)							
Реальный ВВП, % прироста	4,7	2,9	2	1,8	1,7	1,6	-
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,9	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	-
Индекс потребительских цен, % прироста	5,8	4,3	4	3,8	4	4	-
Курс доллара, руб./долл. (среднегодовой)	73,8	75	76,8	78,3	79,8	81,3	-

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ, Минэкономразвития РФ, Банк России, МВФ.

Текущее повышение нефтяных цен в условиях повсеместного оживления мировой экономики привело к небольшому повышению среднегодовых прогнозных цен на нефть марки Urals для 2021–2024 гг. и к небольшому их снижению в последующие годы. Возможно, эту тенденцию можно увязать с постепенным снятием ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+, а также с ожидаемой интенсификацией перехода к «зеленой энергетике», однако нельзя не заметить, что в реальной жизни колебания нефтяных цен в ту или иную сторону на 10–11 долл./барр. (разность между консенсус-прогнозами на 2021 и 2027 гг.) нередко происходят не в течение 6–7 лет, а в течение 6–7 недель, если не 6–7 дней. Поэтому в самом общем плане консенсус-прогноз можно интерпретировать следующим образом: «в уже обозримом будущем нынешний уровень цен будет скорректирован вниз, но не слишком значительно, в перспективе 6–7 лет – не больше, чем на 10–15%». При этом, как это часто бывает, официальные прогнозы цен на нефть (в частности, прогнозы Минэкономразвития, закладываемые в Закон о бюджете) более консервативны, нежели консенсус-прогнозы.

Курс рубля ожидается фактически стабильным в 2021–2022 гг., с постепенным его ослаблением до 79 руб./долл. к 2027 г. При этом очевидно, что в долгосрочном плане ожидания экспертов означают довольно заметное укрепление реального курса.

В условиях ускорения инфляции эксперты прогнозируют повышение ключевой ставки Банка России в текущем году еще примерно на 0, 5 п.п., с последующим ее снижением по мере уменьшения инфляционных ожиданий (особенно значительные снижения ставки ожидаются уже в 2022–2023 гг.).

Консенсус-прогноз, прогноз Минэкономразвития и прогноз МВФ рисуют примерно одинаковую траекторию безработицы: постепенное ее возвращение к допандемийному уровню (4,5–4,6% от численности рабочей силы).

Квартальные консенсус-прогнозы, рассчитанные на основе оценок 16 экспертов, скорректировались по сравнению с прошлым опросом с учетом фактической динамики показателей (а иногда – и экстраполяции произошедших изменений на более отдаленное будущее). При этом бросается в глаза, что фактически с конца 2021 г. эксперты прогнозируют, скорее, постепенное замедление темпов экономического роста.

Квартальные консенсус-прогнозы, 2021-2023 гг.

Показатель	21Q4	22Q1	22Q2	22Q3	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3
Последний опрос (2-14.11.2021)*								
Реальный ВВП, год к году, % прироста	3	2,7	2	2,4	2,7	2,4	2,3	2
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,6	4,6	4,6	4,5	4,6	4,6	4,4	4,4
Индекс потребительских цен (год к году), % прироста	7,9	7,4	6,6	5,7	4,5	4,2	4	4
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец периода)	8,02	8,08	7,92	7,48	6,86	6,28	5,93	5,69
Курс доллара, руб./долл. (на конец периода)	71,5	70,9	71,4	72	72,8	72,8	73,9	74,5
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за период)	74	72,1	67,9	66,3	64,3	63,3	61,6	59,9

Показатель	21Q4	22Q1	22Q2	22Q3	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3
Предыдущий опрос (27.07-9.08.2021)								
Реальный ВВП, год к году, % прироста	3	2,6	2	2,4	2,6	2,3	2,3	-
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,8	4,7	4,6	4,5	4,5	4,5	4,3	-
Индекс потребительских цен (год к году), % прироста	5,9	5,2	4,4	4,1	4,1	4	4	-
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец периода)	6,83	6,75	6,54	6,28	6,03	5,75	5,61	-
Курс доллара, руб./долл. (на конец периода)	73,5	73,6	74,5	75	74,8	75	76,6	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за период)	64,6	62,6	62,2	61,1	59,6	59,4	59,7	-

* Для 21Q2 - фактические значения; для реального ВВП за 21Q2 - оценка Минэкономразвития РФ. Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ, Росстат, Банк России, Минэкономразвития РФ.

Прогноз темпов потребительской инфляции, ускорившейся в начале 2021 г., указывает на ее замедление до уровня инфляционного таргета к концу первого квартала 2023 г., то есть на полгода позже, нежели ожидалось во время предыдущего опроса. Ускорение инфляции явно оказалось более серьезной проблемой, нежели считалось пару кварталов назад, но все же не столь серьезной, чтобы допустить, что Банк России не справится с ней.

Каких-либо заметных изменений нефтяных цен и валютного курса эксперты в течение ближайших двух лет не ожидают, закладывая в свои оценки лишь предсказуемое снижение нефтяных цен по мере снятия ограничений на добычу нефти.

Выводы:

- Агрегированный индекс производства за январь - ноябрь 2021 г. вырос по отношению к январю - ноябрю 2020 г. на 5,2%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за январь - ноябрь 2021 г. вырос по отношению к январю - ноябрю 2020 г. на 5,5%.
- Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь - ноябрь 2021 г. вырос по отношению к аналогичному периоду предыдущего года на 3,3%.
- Реальные денежные доходы населения (без учета единовременных выплат) за январь - ноябрь 2021 г. выросли по отношению к январю - ноябрю 2020 г. на 7,6%. За ноябрь 2021 г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций составила 54 649 руб., что больше значения за аналогичный месяц предыдущего года на 8,8%.
- Ввиду отсутствия существенных изменений показателей социально-экономической обстановки в стране, факторов, влияющих на изменения рынка оцениваемого объекта, не выявлено.

9.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Нижегородской области на рынок оцениваемого объекта по состоянию на ноябрь 2021 г.

Основные показатели социально-экономического положения

Показатель	ноябрь 2021 г.	в % к ноябрю 2020 г.	в % к октябрю 2021 г.	январь - ноябрь 2021 г.	в % к январю - ноябрю 2020 г.	январь - ноябрь 2020 г. в % к январю - ноябрю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к октябрю 2020 г.
Индекс промышленного производства	x	107,9	101,9	x	113,2	113,2	107,9	101,9
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), млн руб.	236 350,0	115,2	113,3	2 013 723,2	107,3	92,1	115,2	113,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства (квартальные данные)	x	81,9	x	x	88,5	88,5	81,9	x

Показатель	ноябрь 2021 г.	в % к ноябрю 2020 г.	в % к октябрю 2021 г.	январь - ноябрь 2021 г.	в % к январю - ноябрю 2020 г.	январь - ноябрь 2020 г. в % к январю - ноябрю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к октябрю 2020 г.
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн руб.	14 448,8	74,6	62,2	167 153,4	99,4	99,4	74,6	62,2
Строительство жилых домов, тыс. кв.м общей площади	н/д	н/д	х	н/д	107,2	107,2	х	х
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (квартальные данные)	х	х	х	х	118,1	118,1	х	х
Оборот розничной торговли, млн руб.	77 791,5	111,5	95,8	802 327,5	108,3	108,3	111,5	95,8
Объем платных услуг населению	х	107,6	х	х	117,9	117,9	107,6	х
Экспорт, всего, млн. долл. США (квартальные данные)	х	х	х	4 383,1	89,5	89,5	х	х
Импорт, всего, млн. долл. США (квартальные данные)	х	х	х	2 391,7	81,4	81,4	х	х
Объем инвестиций в основной капитал, (квартальные данные) млн руб.	х	х	х	212 874,8	115,7	115,7	х	х
Индекс потребительских цен на товары и услуги	101,2	100,4	100,0	107,9	102,6	102,6	100,4	100,0
Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров	100,9	101,1	99,2	123,2	117,6	117,6	101,1	99,2
Динамика реальных денежных доходов. Без учета единовременных выплат	х	110,4	х	х	110,4	94,9	103,9	х
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций	40 163,0	110,9	95,9	х	х	х	110,9	95,9

Источник информации: Информация для ведения мониторинга социально-экономического положения субъектов Российской Федерации (<https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259>)

С 26 сентября 2018 г. регионом руководит Губернатор — Глеб Никитин (Единая Россия). Политическая ситуация стабильна, влияния на рынок оцениваемого объекта не выявлено.

Выводы:

- Агрегированный индекс производства за январь - ноябрь 2021 г. вырос по отношению к январю - ноябрю 2020 г. на 13,2%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за январь - ноябрь 2021 г. снизился по отношению к январю - ноябрю 2020 г. на 0,6%.
- Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь - ноябрь 2021 г. вырос по отношению к аналогичному периоду предыдущего года на 2,6%.
- Реальные денежные доходы населения (без учета единовременных выплат) за январь - ноябрь 2021 г. выросли по отношению к январю - ноябрю 2020 г. на 10,4%. За ноябрь 2021 г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций составила 40 163 руб., что больше значения за аналогичный месяц предыдущего года на 10,9%.
- Ввиду отсутствия существенных изменений показателей социально-экономической обстановки в регионе, факторов, влияющих на изменения рынка оцениваемого объекта, не выявлено.

9.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Понятие сегмента рынка в какой-то мере отражено в п.22 б) ФСО №7: «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

При определении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

- Объект оценки представляет собой земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 369 441 кв.м.
- Текущее использование – не используется.
- Разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.
- Окружение оцениваемого земельного участка представлено преимущественно незастроенными земельными участками сельскохозяйственного назначения, лесами и индивидуальной жилой застройкой ближайших деревень.
- Подъезд к объекту возможен по асфальтовой дороге.
- Доступность объекта оценки автомобильным транспортом – без ограничений. Объект расположен на удалении около 135 км от Нижнего Новгорода.
- Ближайшая остановка общественного транспорта «Игумново» расположена в непосредственной близости от объекта оценки.
- Район расположения объекта оценки характеризуется наличием инженерных сетей, имеются сети электроснабжения и газоснабжения, сети водоснабжения и канализации – локальные. Непосредственно оцениваемый участок инженерно не обеспечен.¹³
- Согласно Правилам землепользования и застройки Междуреченского сельсовета Сокольского муниципального района Нижегородской области, объект оценки расположен в зоне СХ-1 сельскохозяйственных угодий.
- Экологическая обстановка вблизи локации объекта оценки – вполне благоприятная.

Согласно Статье 7. Земельного кодекса РФ, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

В соответствии со справочником оценщика недвижимости 2020 года «Земельные участки, часть 2» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, были выделены следующие укрупненные сегменты рынка, объединяющие вышеперечисленные классификации.

Сегментация рынка земельных участков

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии ЗК РФ	Основные ВРИ в соответствии с классификатором	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок	ВРИ 3,9,10,11, 13
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	

¹³ См. особое допущение в разделе 4.2.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные ВРИ в соответствии с классификатором	Номер ВРИ
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	ВРИ 5,6,7,17
			Земельные участки для размещения гостиниц.	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	ВРИ 15
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.	ВРИ 1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	
			Земельные участки общежитий.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	ВРИ 2,4
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ВРИ 8,14
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых);	ВРИ 3,5,9,13
			Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;	
			Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	

Согласно ст. 79 Земельного Кодекса РФ, сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Стоит также отметить, что согласно ст. 79 Земельного Кодекса РФ, особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

В состав категорий земель в зависимости от использования и культуртехнического состояния входят те или иные виды земельных угодий.

Земельные угодья – это часть поверхности земли, обладающая определенными естественноисторическими свойствами, позволяющими использовать ее для конкретных хозяйственных целей. В отличие от категории земель, которая является понятием собирательным и условным, угодье имеет определенное местоположение, внешнюю замкнутую границу и площадь.

Угодья подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья в соответствии с действующими нормами и правилами, принимаемыми на государственном и ведомственном уровнях.

Сельскохозяйственное угодье – земельное угодье, систематически используемое для получения сельскохозяйственной продукции (ГОСТ 26640-85). Сельскохозяйственные угодья в зависимости от использования и их состояния подразделяются на:

- пашню,
- залежь,
- многолетние насаждения,
- сенокосы,
- пастбища.

Несельскохозяйственные угодья принято подразделять на:

- земли под поверхностными водными объектами, включая болота,
- лесные земли и земли под древесно-кустарниковой растительностью,
- земли застройки,
- земли под дорогами,
- нарушенные земли,
- прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки и другие земли).

С учетом состояния и использования земельные угодья могут быть трансформированы из одного вида в другой вид угодья.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Таким образом, учитывая ст. 79 Земельного Кодекса РФ, Правила землепользования и застройки Междуреченского сельсовета Сокольского муниципального района Нижегородской области, (объект оценки расположен в зоне СХ-1 сельскохозяйственных угодий), разрешенное использования земельного участка (для сельскохозяйственного использования), объект оценки возможно использовать для сельскохозяйственного назначения.

На основании проведенного анализа предоставленных документов, а также информации в открытом доступе, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект относится к сегменту земельных участков сельскохозяйственного назначения.

9.4 Анализ рынка земель сельскохозяйственного назначения Нижегородской области

9.4.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения (под сельскохозяйственное использование, сельскохозяйственное производство) в Нижегородской области представлены в таблице ниже.

Предложения по продаже земельных участков

Источник информации	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
https://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-yakshiha-voskresenskiy-rayon-id2789244	Нижегородская обл, р-н Воскресенский, из земель СПК "Нахратовский"	412 300,00	2 500 000,00	6,06
https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_2520600_kv_m_ploschadyu_25206_sotok_nijegorskaya_balahninskiy_municipalny_gidrotorf_6870304892/	Нижегородская область, Балахнинский район, сельское муниципальное образование Гидроторф	2 520 600,00	4 000 000,00	1,59
https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_670000_kv_m_ploschadyu_6700_sotok_nijegorskaya_urenkiy_municipalny_mineevo_6868600673/	Нижегородская обл, р-н Уренский, примыкает к б. д. Шаманиха	669 122,82	700 000,00	1,05
https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_132900_kv_m_ploschadyu_1329_sotok_nijegorskaya_kstovskiy_varvarskoe_centralnaya_ul_6864162470/	Нижегородская область, Кстовский район, село Варварское	132 900,00	600 000,00	4,51
https://nn.cian.ru/sale/commercial/204469791/	Нижегородская обл., Чкаловский р-н, Соломатовский с/с, в районе д. Загоскино	345 215,00	180 000,00	0,52
https://nn.cian.ru/sale/commercial/268231338/	Нижегородская область, Богородский район, Тимонино деревня, Озерная ул.	588 682,00	1 000 000,00	1,70
https://nn.cian.ru/sale/commercial/256680329/	Нижегородская обл, Богородский муниципальный район, сельское поселение Алешковский сельсовет, д Непецино, земельный участок 3/1	108 000,00	260 000,00	2,41
https://nn.cian.ru/sale/commercial/256680330/	обл. Нижегородская, р-н Богородский, 1600 м юго-западнее д.Сухоблюдное, 1500 м юго-восточнее д.Шилово	66 000,00	160 000,00	2,42
https://nn.cian.ru/sale/commercial/266736445/	Нижегородская область, Чкаловск городской округ, Попцово деревня	34 000,00	95 000,00	2,79
https://nn.cian.ru/sale/commercial/245489270/	Нижегородская область, Сокольский район, КСХП «Кудринское» (СПК «Волга»)	858 000,00	1 500 000,00	1,75
https://www.avito.ru/dalnee_konstantinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_snt_dnp_2187676644	Нижегородская область, Дальнеконстантиновский р-н, Большое Сескино	170 000,00	250 000,00	1,47
https://www.avito.ru/sarov/zemelnye_uchastki/uchastok_39_ga_snt_dnp_2326988510	Нижегородская область, г.о. Первомайск, д. Комкино	363 760,00	1 000 000,00	2,75

Источник информации	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_2223051790	Нижегородская область, Павловский муниципальный округ, Павлово	160 000,00	360 000,00	2,25
https://www.avito.ru/krasnye_baki/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_970541355	Нижегородская область, Краснобаковский р-н, д. Сенькино	180 000,00	350 000,00	1,94
https://www.avito.ru/tonshaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1228_ga_snt_dnp_1289630043	Нижегородская область, Тоншаевский р-н, урочище Красное Александровское	127 976,00	350 000,00	2,73
https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_2208006104	Нижегородская область, Павловский муниципальный округ, Павлово	240 000,00	550 000,00	2,29
https://www.avito.ru/chkalovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1226_ga_snt_dnp_2085363981	Нижегородская область, г.о. Чкаловск, д. Андроново	122 638,00	400 000,00	3,26
https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_voskresenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_1647649465	Нижегородская область, Воскресенский р-н, д. Галибиха	270 000,00	600 000,00	2,22
https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_sosnovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_2026590697	Нижегородская область, Сосновский р-н, с. Бараново	320 000,00	570 000,00	1,78
https://nn.cian.ru/sale/commercial/256975794/	Нижегородская область, Сокольский городской округ, Данильчик деревня	73 000,00	200 000,00	2,74
https://nn.cian.ru/sale/commercial/199871639/	Нижегородская область, Сокольский городской округ, Мутовкино	30 000,00	480 000,00	16,00
https://www.avito.ru/sokolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_118_ga_snt_dnp_2075439385	Нижегородская область, г.о. Сокольский, д. Бардино	11 800,00	1 230 000,00	104,24
https://www.avito.ru/sokolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_snt_dnp_2196350778	Нижегородская область, Сокольский район, около с. Дорофеево	41 530,00	400 000,00	9,63
https://www.avito.ru/sokolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_2271324294	Нижегородская область, 900м на юг от д. Валгусово	22 862,00	199 999,00	8,75
https://www.avito.ru/puchezh/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_1646133152	Нижегородская область, Сокольский район, д. Беляево	90 000,00	630 000,00	7,00

Таким образом, цены предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения (под сельскохозяйственное использование, сельскохозяйственное производство) в Нижегородской области находятся в диапазоне от 0,52 до 104,24 руб./кв.м, среднее значение 8,42 руб./кв.м земельного участка (цены предложений без учета корректировки на уторгование (скидка на торг)).

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

Анализ ценообразующих факторов

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2018 года «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра

методического и информационного обеспечения оценки¹⁴, были выделены следующие ценообразующие факторы:

Ценообразующие факторы участков сельскохозяйственного назначения

Наименование фактора	под пашни	под кормовые угодья	под многолетние насаждения	классифицируемые как залежь
Местоположение земельного участка			23%	29%
Общая площадь (фактор масштаба)	11%	17%	15%	24%
Передаваемые имущественные права	10%	16%	16%	24%
Инженерно-геологические условия/рельеф	10%			
Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мехсостав и т.д.).	16%			
Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции/хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	11%	26%		
Местоположение земельного участка относительно крупных городов	11%			
Почвенные и агроклиматические условия	9%	18%	19%	
Наличие орошения	8%	12%	15%	
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	7%	11%	12%	
Конфигурация участка	7%			
Возраст неиспользования				23%

В процентах приведена величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену земельного участка.

Анализ зависимости цен сделок от цен предложений

Одним из факторов, влияющих на спрос и цены объектов, является величина снижения, на которое готовы пойти продавцы, относительно цены предложения.

В Справочнике оценщика недвижимости 2020 года «Земельные участки, часть 2» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки приведены следующие значения «скидок на торг» с приведением интервалов этих значений (см. рисунки ниже).

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

¹⁴ На дату оценки это последний из изданных справочников Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, посвященных землям сельскохозяйственного назначения. Предпосылки для существенного изменения данных от года издания к дате оценки в используемой части Справочника отсутствуют.

Таблица 118

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7%	24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	10,8%	27,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9%	24,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9%	29,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0%	27,2%

Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹⁵, скидка на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения может составлять от 8% до 29%, среднее значение 18%.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,99	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,96	0,88	0,90	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,99	0,91	0,93	0,90	0,88

9.4.3 Основные выводы относительно рынка недвижимости

- Рынок недвижимости земельных участков сельскохозяйственного назначения Нижегородской области может быть отнесен к неактивным.
- Цены предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения (под сельскохозяйственное использование, сельскохозяйственное производство) в Нижегородской области находятся в диапазоне от 0,52 до 104,24 руб./кв.м, среднее значение 8,42 руб./кв.м земельного участка (цены предложений без учета корректировки на уторгование (скидка на торг)).
- Скидка на торг при продаже земельных участков находится в диапазоне 8%-29%.

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>

10 Анализ с целью выбора варианта наиболее эффективного использования

Согласно пункту 13 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объектов выделяются четыре основных критерия анализа:

- *Физическая осуществимость*: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- *Правомочность*: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- *Финансовая оправданность*: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.
- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектов будет иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом, и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Объект оценки представляет собой земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 369 441 кв.м.

Физическая возможность

Предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Оценщик не располагает информацией о наличии коммуникаций и условиях подключения к ним возможных будущих улучшений объекта оценки. Оценщик в рамках настоящей работы исходил из принципиальной возможности строительства инженерных сетей и последующего подключения необходимых для эксплуатации будущих улучшений мощностей. На основании этого было принято, что в настоящее время участок инженерно не подготовлен, подключение к коммуникациям возможно.

В ходе выполнения данной работы экспертиза земельного участка на химическое, биологическое и радиоактивное загрязнение не проводилась. Для выполнения подробной геологической и гидрологической характеристики грунтов необходимо провести специальное обследование, не входящее в задачу Оценщика. Оценщик делает допущение о том, что при реализации возможных вариантов использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет и на территории оцениваемого земельного участка возможно реализовать любой вариант застройки объекта оценки.

Таким образом, ограничения на использование объекта оценки при анализе фактора физической возможности, накладывает лишь форма и площадь участка.

Юридическая допустимость

Согласно Выписке из ЕГРН, а также данным Публичной кадастровой карты, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ – для сельскохозяйственного использования.

Согласно Правилам землепользования и застройки Междуреченского сельсовета Сокольского муниципального района Нижегородской области, объект оценки расположен в зоне СХ-1 сельскохозяйственных угодий.

Согласно ст. 79 Земельного Кодекса РФ, сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Стоит также отметить, что согласно ст. 79 Земельного Кодекса РФ, особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок только в рамках существующей категории земель (земли сельскохозяйственного назначения) с учетом разрешенного использования (для сельскохозяйственного использования).

Финансовая осуществимость, максимальная величина стоимости

При проведении анализа на соответствие критерию финансовой осуществимости, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения земельного участка. Местоположение участка считается основным фактором, определяющим его стоимость. На потенциал местоположения земельного участка влияет совокупность факторов – характеристика окружающего типа землепользования, транспортная доступность, удобство подъездов и т.п.

На данном этапе АНЭИ объекта недвижимости Оценщик учел следующие обстоятельства:

- Окружение оцениваемого земельного участка представлено преимущественно незастроенными земельными участками сельскохозяйственного назначения, лесами и индивидуальной жилой застройкой ближайших деревень.
- Подъезд к объекту возможен по асфальтовой дороге.
- Доступность объекта оценки автомобильным транспортом – без ограничений. Объект расположен на удалении около 135 км от Нижнего Новгорода.
- Ближайшая остановка общественного транспорта «Игумново» расположена в непосредственной близости от объекта оценки.
- Район расположения объекта оценки характеризуется наличием инженерных сетей, имеются сети электроснабжения и газоснабжения, сети водоснабжения и канализации – локальные.
- Экологическая обстановка вблизи локации объекта оценки – вполне благоприятная.

Таким образом, текущий вариант разрешенного использования земельного участка является финансово осуществимым и максимально оправданным.

Вывод: в результате проведенного анализа, Оценщик установил, что наиболее эффективным является использование объекта оценки в качестве земельного участка сельскохозяйственного назначения.

11 Выбор подходов к оценке

Для оценки рыночной стоимости земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р (в редакции распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р) применяются следующие методы:

Сравнительный подход

На сравнительном подходе основаны метод распределения, метод выделения, метод сравнения продаж.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод сравнения продаж

Определение рыночной стоимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- определение подходящих единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование. В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;

- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются количественные и качественные методики.

К количественным методикам относят:

- анализ парного набора данных;
- статистический анализ;
- графический анализ;
- анализ тенденций;
- анализ издержек.

К качественным методикам относят:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ;
- метод экспертных оценок.

Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации. При этом предпочтение следует отдавать в порядке, установленном перечислением методик.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

I группа - корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

II группа - корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Доходный подход

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод остатка для земли

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Затратный подход

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Выбор подходов для целей настоящей оценки

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. «Требования к проведению оценки», п. 24). Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная стоимость объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

- Согласно п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей. Объект оценки – незастроенные земельные участки. Таким образом, Оценщиком было принято решение не использовать затратный подход для целей настоящей оценки.
- Доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта оценки в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования.
- В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности, так как это не входит в компетенцию Оценщика.¹⁶Определение возможности выращивания тех или иных культур зависит от бонитета земли, который определяется в рамках экспертизы грунтов. Таким образом, у Оценщика нет сведений о возможном использовании объекта оценки в сельскохозяйственных целях.

По состоянию на дату оценки рынок аренды земельных участков под объекты подобного назначения в районе местоположения оцениваемых объектов развит слабо, поэтому применение указанного метода представляется нецелесообразным для настоящей оценки.

Также стоит отметить, что стоимость подобных земельных участков зависит от объема сельскохозяйственного производства. Достоверность доходного подхода падает из-за необходимости введения большого количества допущений и предположений.

Таким образом, использовать доходный подход нецелесообразно. Оценщик принял решение не применять доходный подход в рамках данного отчета.

- В настоящее время рынок купли-продажи земельных участков Нижегородской области развит в достаточной степени. В открытом доступе имеется информация о продаже объектов, сравнимых с оцениваемыми, что позволяет применить сравнительный подход как вполне обоснованный, отражающий реальные цены на рынке земельных участков Нижегородской области. Оценщик посчитал целесообразным применение сравнительного подхода для определения стоимости оцениваемого объекта.

Исходя из имеющихся и полученных в ходе исследования данных, Оценщик пришел к выводу, что при определении рыночной стоимости объекта оценки, возможно, применить **сравнительный подход**.

¹⁶ См. раздел 4.2 настоящего Отчета

12 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

На сравнительном подходе основаны метод распределения, метод выделения, метод сравнения продаж. Методы выделения и распределения используются для застроенных земельных участков, поэтому в рамках данного расчета не применялись. В данной работе применялся метод сравнения продаж. Он позволяет при наличии существующих объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Корректировки, используемые в методе сравнения продаж, подразделяются на две основные группы:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

II группа – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

В соответствии с ФСО № 7 (разд. «Подходы к оценке», п. 22) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- 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 и площади его застройки, иные характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Полученные после проведения корректировок результаты формируют окончательную величину рыночной стоимости земельного участка, отражающую точку зрения Оценщика на достоверность информации об объектах сравнения и правильность произведенных корректировок.

Учет НДС при оценке земельных участков

В соответствии со статьей 146 Налогового кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (ст. 146, п. 2.6). Данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности.

С учетом вышеизложенного рыночная стоимость оцениваемого земельного участка не облагается НДС.

Выбор объектов-аналогов

- Для применения сравнительного подхода, на первом этапе было проведено маркетинговое исследование с целью отбора недавно осуществленных продаж или предложений объектов, максимально сопоставимых с рассматриваемым земельным участком.
- Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость». Ниже представлена информация о подобранных объектах-аналогах и результаты расчета стоимости земельного участка.

Критерии отбора объектов-аналогов:

- местоположение: Нижегородская область, Сокольский район, ближайшие районы (примыкающие) к Сокольскому району;
- возможное использование: сельскохозяйственное,
- площадь – от 100 000 кв.м.

Данные по объектам-аналогам были получены из открыто опубликованной информации и из Публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>).

Копии интернет-страниц с предложениями о продаже объектов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Произведенные корректировки сделаны на основе анализа аналитической информации. Полученные после проведения корректировок результаты формируют окончательную величину рыночной стоимости 1 кв. м земельного участка.

Ниже представлены данные о земельных участках, наиболее близких по своим характеристикам к оцениваемому земельному участку.

Характеристики оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Источник информации		https://www.avito.ru/varnavino/zemelnye_uchastki/uchastok_200_ga_snt_dnp_2284570925	https://www.avito.ru/sokolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_snt_dnp_2196350778	https://www.avito.ru/sokolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_2271324294	https://www.avito.ru/puchezh/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_1646133152
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия рынка	12.01.2022	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Местоположение	Нижегородская область, Сокольский район, д. Бардино, участок №6	Нижегородская область, Варнавинский район, территория колхоза "Красногорский"	Нижегородская область, Сокольский район, около с.Дорофеево	Нижегородская область, Сокольский район, 900м на юг от д. Валгусово	Нижегородская область, Сокольский район, д.Беляево
Кадастровый номер	52:07:0900027:725	52:06:0030001:212	52:07:0900027:969	52:07:0900027:970	52:07:0700024:548
Наличие водного объекта	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Тип объекта	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный многоконтурный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок
Возможное использование	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное
Площадь земельного участка, кв.м.	369 441,0	423 294,00	41 530,00	22 862,00	90 000,00
Наличие улучшений под снос	нет	нет	нет	нет	нет
Форма участка	вполне пригодная для использования в соответствии с ВРИ	вполне пригодная для использования в соответствии с ВРИ	вполне пригодная для использования в соответствии с ВРИ	вполне пригодная для использования в соответствии с ВРИ	вполне пригодная для использования в соответствии с ВРИ
Условия подъезда	асфальтовая дорога	грунтовая дорога	асфальтовая дорога	грунтовая дорога	асфальтовая дорога
Инженерная обеспеченность	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)		1 380 000	400 000	199 999	630 000
Цена предложения, руб./кв.м (НДС не облагается)		3,26	9,63	8,75	7,00

Описание проведенных корректировок

Последовательные корректировки (первой группы)

Корректировка на передаваемые права

Передаваемые права на подобранные объекты-аналоги, как и на оцениваемые земельные участки, – право собственности. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Под условиями финансирования в настоящем Отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки. Так как условия аналогичные, корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи по объектам-аналогам - типичные для рынка недвижимости Нижегородской области: объекты-аналоги продаются правообладателями или через их представителей (агентства недвижимости и фирмы-брокеры). Корректировка не проводилась.

Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидка к ценам предложений (сделок))

Поскольку предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на условия рынка не проводилась.

Скидки к ценам предложений. Оценщику не удалось выявить на рассматриваемом рынке данных по сделкам и предложениям по продаже объектов аналогичных оцениваемому, позволяющих непосредственно рассчитать скидку к цене предложения при проведении сделки по продаже. Поэтому величина скидки на торг для объектов-аналогов определена по данным справочников, составленных на основе обобщения рыночной информации или экспертных опросов.

Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹⁷, скидка на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения может составлять от 8% до 29%, среднее значение 18%.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,99	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,96	0,88	0,90	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,99	0,91	0,93	0,90	0,88

В настоящих расчетах скидка на торг была принята в размере среднего значения диапазона – 18%. Таким образом, к ценам предложений объектов-аналогов была применена понижающая корректировка в размере 18,0%.

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>

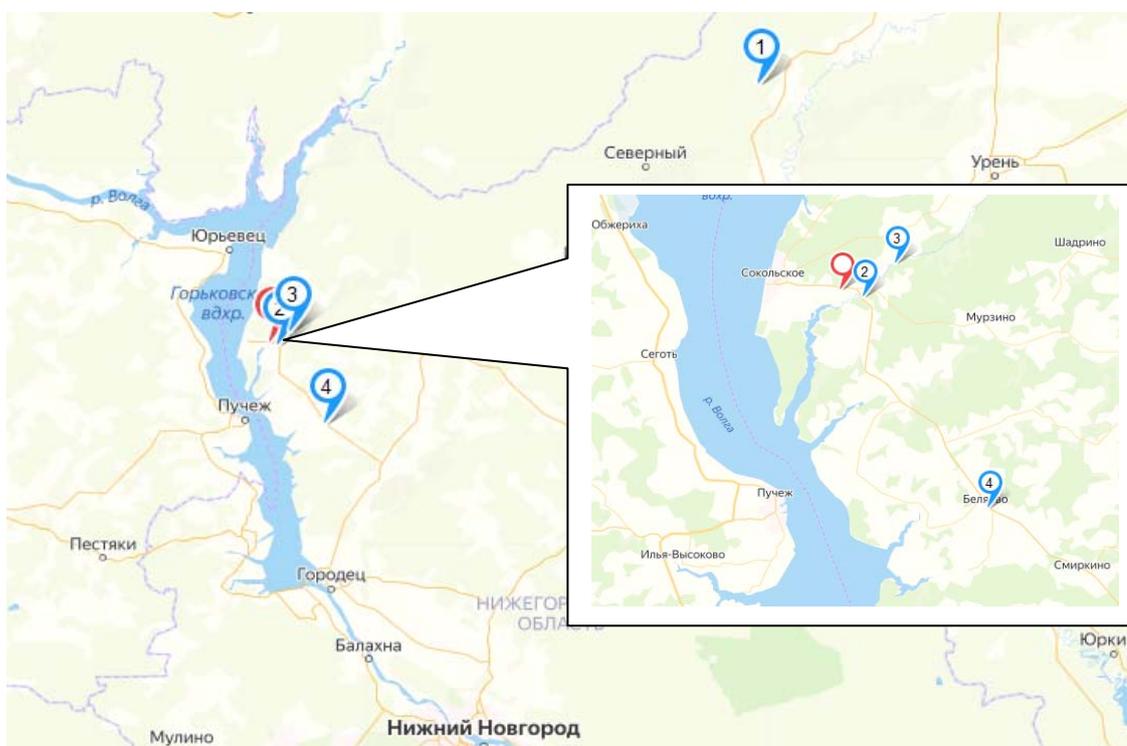
Таким образом, по первой группе корректировок была проведена одна корректировка (на уторговывание), результаты отображены в итоговой расчетной таблице. В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная цена для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

Корректировка по второй группе сравнения

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы как у рассматриваемого земельного участка, так и объектов-аналогов.

- Корректировка на форму земельных участков не производилась, поскольку различия данных характеристик у рассматриваемых объектов незначительны, форма всех участков вполне пригодная для использования в соответствии с ВРИ.
- Корректировка на возможное использование не проводилась, так как все земельные участки по данным представителей собственников можно использовать в качестве сельскохозяйственных участков.
- Корректировка на наличие улучшений не проводилась, так как все земельные участки являются свободными от улучшений.
- Корректировка на наличие инженерных систем не проводилась, так как все земельные участки инженерно не обеспечены.
- Корректировка на местоположение не проводилась, т.к. местоположение сопоставимо. Все объекты расположены в Нижегородской области и окружены преимущественно незастроенными земельными участками сельскохозяйственного назначения, лесами и маленькими населенными пунктами (селами и деревнями), рядом есть реки.
- Корректировка на наличие водного объекта в ближайшем окружении также не проводилась, т.к. объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по этому параметру.

Ниже на карте представлено расположение объекта оценки и объектов-аналогов:



Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов¹⁸

¹⁸ Источник информации:

<https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A8314170783de923e16bbc132be5d43252a9a49f0418c50a5f930ee999e08c93a&source=construct> orLink

Корректировка на площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка на площадь определялась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2021 г.¹⁹

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 15.10.2021 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной с площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,727	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,689	-0,16	$K s = (So/Sa)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,654	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,639	-0,21	$K s = (So/Sa)^{-0,21}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,618	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

Корректирующие коэффициенты рассчитаны по формуле $K = (So/Sa)^{-0,31}$

Соответствующие корректирующие коэффициенты представлены в расчетной таблице.

Корректировка на условия подъезда

Корректировка на условия подъезда определялась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2021 г.²⁰

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,05	1,20	1,12

¹⁹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2634-na-masshtab-razmer-obshchuyuploshchad-zemelynykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2021-goda>

²⁰ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2636-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

В случае наличия асфальтовой дороги в непосредственной близости от участка использовался коэффициент 1,12, в случае наличия только грунтового подъезда использовался коэффициент 1.

Корректирующий коэффициент получен следующим образом:

$$\text{Корректирующий коэффициент} = \frac{K_{\text{ОО}}}{K_{\text{ОА}}}$$

Где:

$K_{\text{ОО}}$ – коэффициент объекта оценки;

$K_{\text{ОА}}$ – коэффициент объекта-аналога.

Соответствующие корректирующие коэффициенты представлены в расчетной таблице.

Результаты расчета рыночной стоимости

Итоговый коэффициент корректировки по второй группе был получен в рамках мультипликативной модели. *Мультипликативная модель представляет собой* произведение корректирующих коэффициентов по основным ценообразующим факторам, указанным ниже в рамках данного раздела:

$$y = \prod_{i=1}^n x_i.$$

Итоговый коэффициент корректировки применялся к скорректированным по первой группе удельным ценам объектов-аналогов.

Стоимость объекта оценки получена как среднее значение полученных откорректированных цен предложений объектов-аналогов.

Результаты расчета рыночной стоимости и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблице.

Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Корректировки первой группы					
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2,67	7,90	7,17	5,74
Корректировки второй группы					
Площадь земельного участка, кв.м.	369 441,0	423 294,0	41 530,0	22 862,0	90 000,0
Корректирующий коэффициент		1,04	0,51	0,42	0,65
Условия подъезда	асфальтовая дорога	грунтовая дорога	асфальтовая дорога	грунтовая дорога	асфальтовая дорога
Коэффициент	1,12	1,00	1,12	1,00	1,12
Корректирующий коэффициент		1,12	1,00	1,12	1,00
Мультипликативный корректирующий коэффициент второй группы		1,17	0,51	0,47	0,65
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		3,12	4,01	3,39	3,70
Итоговая удельная стоимость, руб./кв.м (НДС не облагается)					3,56
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, рублей (НДС не облагается)					1 314 311

Определение надежности полученных результатов

Так как среднее значение стоимости рассчитывается не по всей генеральной совокупности объектов-аналогов, а лишь по ограниченной выборке, полученное среднее значение характеризует «истинное» среднее с возможной ошибкой. Среднее по некоторой увеличенной выборке может отличаться от полученного по данной выборке значения, и таких увеличенных выборок может быть много. Т.е., «истинное» среднее, соответствующее генеральной совокупности, может отличаться от рассчитанного по выборке. Величина возможного отклонения может быть охарактеризована шириной доверительного интервала, за пределы которого значение «истинного» среднего не выйдет с заданной доверительной вероятностью. Иными словами границами доверительного интервала являются значения предельного отклонения (ошибки). В эконометрических расчетах принято вести расчеты для 95%-ного уровня доверительной вероятности.

При этом доверительный интервал определяется как разброс среднего значения на величину предельной ошибки, т.е. $[\bar{X} - \Delta; \bar{X} + \Delta]$, где \bar{X} – среднее, а Δ – величина предельной ошибки.

Среднее значение определяется как:

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i,$$

где n – количество аналогов.

Скорректированные цены объектов-аналогов

Показатель/ значение	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄
Скорректированная цена, руб./ кв. м	3,12	4,01	3,39	3,70

Исходные данные и результаты расчетов

Анализ полученных скорректированных цен	
Итоговая удельная стоимость, руб./кв.м (НДС не облагается)	3.56
Количество аналогов, шт.	4
Минимальное значение, руб./кв.м	3.12
Максимальное значение, руб./кв.м	4.01
Среднее значение, руб./кв.м	3.56
Среднеквадратичное отклонение (Sigma)	0.38
Стандартная ошибка (Sigma*)	0.19
Доверительная вероятность (P)	90%
Нормированное отклонение (t)	2.353
Предельная ошибка, руб./кв.м	0.45
Предельная ошибка, %	12.7%
Доверительный интервал, руб./кв.м	от 3,10 ... до 4,01

Таким образом, предельная ошибка составляет $\pm 12,7\%$ и не превышает предельно допустимого значения 15%, а рассчитанная Оценщиком удельная стоимость земельного участка в размере 3,56 руб./ кв. м, попадает в доверительный интервал с вероятностью 95%.

Таким образом,

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет **1 314 311 руб (НДС не облагается)**²¹

²¹ НДС не облагается (согласно подпункту 22 пункта 3 статьи 146 НК РФ, с 1 января 2005 года освобождаются от налогообложения операции по реализации земельных участков, жилых домов, жилых помещений, а также долей в них).

13 Согласование результатов оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Заключительным элементом аналитического исследования по определению величины рыночной стоимости объекта оценки является сопоставление расчетных значений, полученных при помощи использованных Оценщиком подходов к оценке. Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение единого итогового значения наиболее вероятной величины рыночной стоимости через оценку надежности и точности получения каждого из них.

В предыдущих разделах Отчета была проведена оценка рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода.

Мотивированный отказ от использования затратного и доходного подходов представлен в разделе 11 «Выбор подходов к оценке».

Так как в рамках данного Отчета рыночная стоимость объекта оценки определялась одним подходом – сравнительным, согласование результатов не требуется (весовой коэффициент для сравнительного подхода равен 1, или 100%).

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	не применялся	Не применялся
Доходный подход	не применялся	Не применялся
Сравнительный подход	1 314 311	100%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается²² (округленно*)		1 314 000

*С учетом возможных погрешностей в расчетах осуществлено округление итогового результата до целых тысяч.

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете не приводится суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговая рыночная стоимость объекта оценки.

Таким образом,

Рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка,
расположенного по адресу:
Нижегородская область, Сокольский район, д. Бардино, участок №6,
кадастровый №52:07:0900027:725
по состоянию на 12.01.2022 г., оценена суммой:
1 314 000 (Один миллион триста четырнадцать тысяч) рублей (НДС не облагается)

²² НДС не облагается (согласно подпункту 22 пункта 3 статьи 146 НК РФ, с 1 января 2005 года освобождаются от налогообложения операции по реализации земельных участков, жилых домов, жилых помещений, а также долей в них).

14 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о стоимости оцениваемого объекта. *Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.*

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик и Исполнитель не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- Оценщик и Исполнитель не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика и Исполнителя ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, а также с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- этот отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки ФСО №№1,2,3,7 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№297, 298, 299, от 25.09.2014 г. №611); Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Стандартов и правил саморегулируемой организации, в которой состоит подписавший отчет Оценщик (СМАО), в части, не противоречащей федеральным стандартам оценки.
- стоимость признается действительной на дату оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка,
расположенного по адресу:
Нижегородская область, Сокольский район, д. Бардино, участок №6,
кадастровый №52:07:0900027:725
по состоянию на 12.01.2022 г., оценена суммой:
1 314 000 (Один миллион триста четырнадцать тысяч) рублей (НДС не облагается)

Оценщик: _____ Васильева А.С.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс» _____ Кадушкин И.Б.

15 Список использованной литературы

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом МЭР от 25.09.2014 г. №611;
- Гражданский кодекс Российской Федерации – ч. 1, 2, 3;
- Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М., 1994 г.;
- Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998 г.;
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб., 1997 г.;
- Грибовский С.В., Оценка доходной недвижимости. - С-Пб.: Питер, 2001 г.;
- Каленкевич М.В., Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999 г.;
- Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. – СПб.: «Лань», 2000 г.;
- Кузнецов Д.Д. О точности метода экстракции при определении нормы дисконта. Статья НЭЖ «Проблемы недвижимости», выпуск 1, 1999 г.;
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка инвестиций. СПб.: «МКС», 2007 г.;
- Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., «Дело», 1997 г.;
- Д.В. Виноградов, Экономика недвижимости, Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; 2007. – 136 с.
- Справочник оценщика недвижимости 2018 года «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.
- Л. А. Лейфер «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2020;
- Л. А. Лейфер «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2020.

16 Приложения

16.1 Копия Задания на оценку

10

Приложение №1
к Договору об оказании услуг по оценке
от 12 января 2022 г. № 2021-0224/107

Задание на оценку

№ п/п	Параметр	Данные
1.	Объект оценки	Земельный участок Кадастровый номер: 52:07:0900027:725 Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир п. п. Бардино. Участок находится примерно в 0,6 км, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., р-н Сокольский, д. Бардино, участок №6 Площадь: 369 441 +/- 5 318 кв. м Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования
2.	Права на Объект оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Трастовая корпорация», ИНН: 7104058840 Номер и дата записи о государственной регистрации права: № 52-52-10/082/2010-044 от 21.02.2011 Ограничения права и обременения объекта недвижимости: вид: Ипотека номер и дата записи о государственной регистрации: № 52-52-10/063/2012-049 от 08.11.2012 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Открытое акционерное общество Коммерческий банк «Первый Экспресс», ИНН: 7100002710 вид: Запрещение регистрации номер и дата записи о государственной регистрации: № 52:07:0900027:725-52/300/2021-1 от 10.02.2021
3.	Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.	Сведения о балансовой стоимости отсутствуют
4.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости
5.	Предполагаемое использование результатов оценки	Для организации торгов залоговым имуществом
6.	Вид определяемой стоимости / формат представления итоговой стоимости	6.1. Рыночная стоимость 6.2. Итоговая величина стоимости Объекта оценки в обязательном порядке должна быть приведена в отчете об оценке в рублях Российской Федерации. 6.3. Итоговая стоимость Объекта оценки приводится в виде единой величины. Отсутствует необходимость отражения в отчете об оценке суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. 6.4. Допускается округление по математическим правилам до целых значений. 6.5. Иные расчетные величины, указанные в п. 9 ФСО № 7, не определяются.
7.	Дата оценки	12 января 2022 года
8.	Проведение осмотра	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым Объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

№ п/п	Параметр	Данные
9.	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>9.1. Общие допущения и ограничения</p> <p>9.1.1. В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения оценки.</p> <p>9.1.2. В обязанности оценщика не входит юридическая экспертиза прав в отношении Объекта оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>9.1.3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, будут получены из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, будут указаны ссылки на источник информации. В отсутствие рыночных данных о ключевых показателях, доступных оценщику в открытых источниках информации, в том числе о механизмах ценообразования, а также о тенденциях и прогнозах развития компаний отрасли при проведении аналитической работы и расчетных процедур оценщик полагается на соответствующую информацию, предоставленную Заказчиком или Обществом, подлежащим оценке.</p> <p>9.1.4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>9.1.5. От оценщика не требуется предоставлять показания в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененных объектов, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>9.1.6. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость объекта оценки.</p> <p>9.2. Специальные допущения и ограничения</p> <p>9.2.1. Специальные допущения и ограничения на этапе формирования Задания на оценку не установлены, информация будет приведена в Отчете об оценке.</p>
10.	Необходимость привлечения отраслевых экспертов и (или) проведения специальных экспертиз	Необходимость привлечения отраслевых экспертов и (или) проведения специальных экспертиз (в т. ч. технологической, финансовой, пр.) отсутствует.
11.	Обмен документами и информацией	<p>11.1. Информация, предоставленная Исполнителю на дату заключения Договора: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 11.11.2021 г.</p> <p>11.2. Документы и информация в электронном виде считаются направленными надлежащим образом, если они направлены отправляющей Стороной по телекоммуникационным каналам связи только с соответствующего адреса электронной почты отправляющей Стороны, указанного в настоящем Задании на оценку, на адрес соответствующей электронной почты получающей Стороны, указанный в настоящем Задании на оценку.</p> <p>11.3. Документы и информация в электронном виде будут считаться переданными надлежащим образом, если передающая (отправляющая) Сторона</p>

№ п/п	Параметр	Данные
		<p>предоставляет получающей Стороне доступ в защищенное облачное хранилище. При предоставлении доступа, пересылке, передаче на материальном носителе, совершении иных действий с документами и(или) базами данных в электронной форме передающая (отправляющая) Сторона обязуется обеспечить информационную безопасность передаваемых файлов, самостоятельно производить их проверку на наличие вредоносных программ.</p> <p>11.4. Для составления Отчета документы и информация должны быть предоставлены Исполнителю в бумажном виде и быть заверены подписью уполномоченного лица и печатью Заказчика.</p> <p>11.5. Электронные адреса Сторон для обмена документами и информацией в электронном виде: 11.5.1. Заказчик appraising@asv.org.ru 11.5.2. Исполнитель: A.Vasilieva@avg.ru</p>
12.	Срок оказания услуг	<p>12.1. Предоставление Заказчику электронной версии проекта Отчета, а также расчетных файлов к нему в формате Microsoft Excel не позднее 19.01.2022г.</p> <p>12.2. Предоставление Заказчику окончательного Отчета не позднее 26.01.2022 г.</p>

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Заказчика:

Представитель конкурсного управляющего
КБ «Первый Экспрес» (ОАО)



//А.А. Сорокин /

От Исполнителя:

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»



/ И.Б. Кадушкин/

16.2 Копии документов на осуществление оценочной деятельности

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

02 апреля 2008 года
дата включения в реестр

2220
№ согласно реестру

**Васильева Александра
Сергеевна**

паспорт 4005 840265 выдан 9 ОМ Красносельского района 30.01.2006, код подразделения 782-009
зарегистрирован: Санкт-Петербург, Красное село, ул. Освобождения, д.36, кв.119

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОс»**



Н.Н. Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023428-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Васильевой Александре Сергеевне

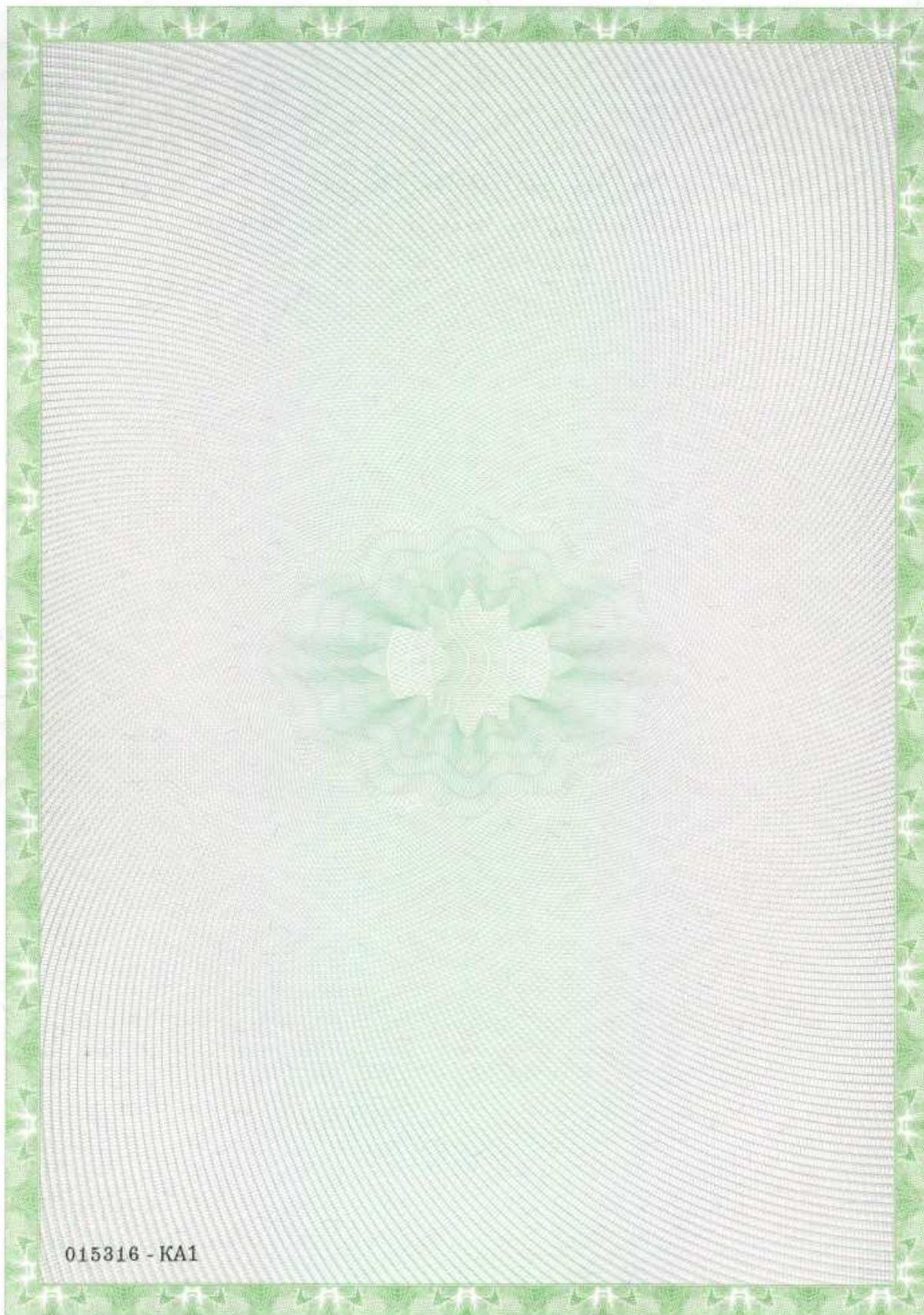
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «ОЦЕНКА» Москва, 2021 г. - 44 13 № 004



015316 - KA1

16.3 Копии страховых полисов юридического лица и Оценщиков



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-006088/20

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-006088/20 от 22.12.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarifly/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит.А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, согласно условиям п.4.6. Договора. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2021 г. по «31» декабря 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование»
Генеральный директор на основании Устава



(Руденко Д.Ф.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки «Аверс»
Генеральный директор на основании Устава



(Кадушкин И.Б.)

ПОЛИС № 022-073-006683/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006683/21 от 22.03.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Васильева Александра Сергеевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	115582, г. Москва, Ореховый б-р, дом № 14, корпус 1, кв. 417
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 001 (Тридцать миллионов один) рубль
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 001 (Тридцать миллионов один) рубль
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «04» апреля 2021 г. по «03» апреля 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиняемого ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

«22» марта 2021г.

Страхователь:
Васильева Александра Сергеевна

Васильева А.С.

(Васильева А.С.)

«22» марта 2021г.

16.4 Рыночная информация, используемая при проведении оценки

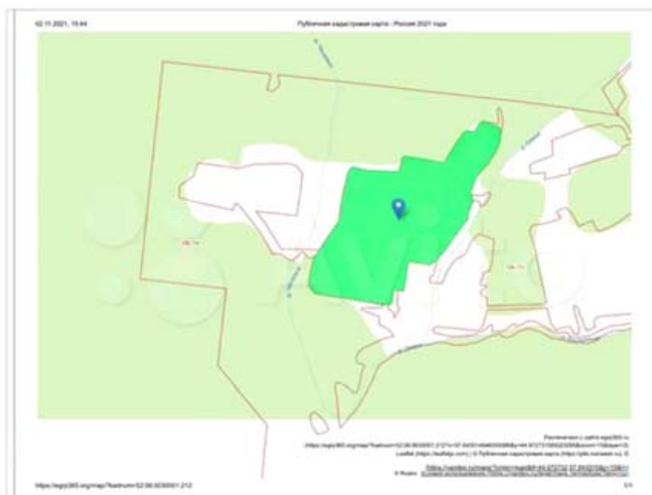
Объекты-аналоги, использованные в рамках сравнительного подхода для расчета стоимости объекта оценки

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/varnavino/zemelnye_uchastki/uchastok_200_ga_snt_dnp_2284570925

Участок 200 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 14 января в 14:25



6 535 000 ₽

326 ₽ за сотку

8 987 110-45-32

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Матвей
Частное лицо
На Авито с октября 2017



8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2284570925, 381 (+3)

Об участке

Площадь: 20000 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Нижегородская область, Варнавинский р-н, д. Прудовка

[Показать карту](#)

Описание

Продаю земельные участки (Земля сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства):

1. кадастровый номер 52:06:0030001:212 Площадь 423294±5692.84 кв.м цена 1380000р
 2. кадастровый номер 52:06:0030001:213 Площадь 108067±2876.44 кв.м цена 353000р
 3. кадастровый номер 52:06:0030001:214 Площадь 277512±4609.45 кв.м цена 905000р
 4. кадастровый номер 52:06:0030001:215 Площадь 905247±8325.14 кв.м цена 2952000р
 5. кадастровый номер 52:06:0030001:216 Площадь 221273±4115.97 кв.м цена 722000р
 6. кадастровый номер 52:06:0030001:217 Площадь 68315±2287 кв.м цена 223000р
- Цена за все участки 6535000р

Нижегородская область, Варнавинский район, территория колхоза «Красногорский».

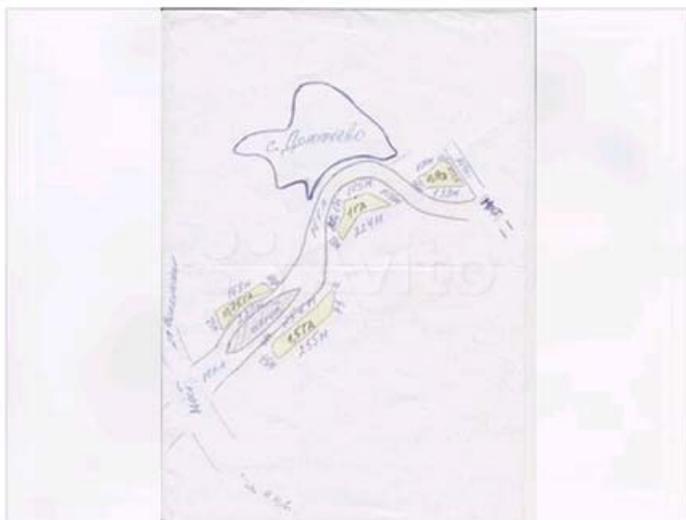
https://www.avito.ru/sokolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_snt_dnp_2196350778

Участок 4,1 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 5 января в 01:25

400 000 ₽

975 ₽ за сотку



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Юлия Лесина

Частное лицо

На Авито с апреля 2017



[Подписаться на продавца](#)

№ 2196350778, 916 (+2)

Об участке

Площадь: 410 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Нижегородская область, г.о. Сокольский, с. Дороеево

[Показать карту](#)

Описание

№ 2196350778, 916 (+2)

✓Зем. Участок вблизи реки со скидкой и возможностью рассрочки платежа! От собственника!

✓Экологически чистый район!

! Продаётся земельный участок общей площадью 4.1 га. в Нижегородской области, Сокольский район, дер. Дороеево. 7 км от Сокольского. 140 км от Нижнего Новгорода.

! кадастровый номер: 52:07:0900027:969

! Произведено межевание земельного участка. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Документы имеются.

! Первая линия от воды, рядом сосновый лес, красивая природа, свежий воздух, район занял 1 место по экологии. видовой участок с хорошим образом, идеален под создание каскада прудов, для разведения рыбы и организации рыбалки.

! Также можно также использовать для фермерского хозяйства, теплицы или для семейного отдыха, для тех кто хочет иметь свой уголок спокойствия и водных развлечений.

! В Селе Дороеево есть действующая церковь. Успения Пресвятой Богородицы.

! Участок является четырех контурным. Первый контур площадью 0.9 га(! кв.м.) Второй контур площадью 0.75 га(7453.14 кв.м.) Третий контур площадь 1 га(9949.95 кв.м) Четвертый контур площадью 1.5 га(14915.37 кв.м) Документы готовы. Возможно покупка любого контура по отдельности

! По любым вопросам пишите смс на Авито

https://www.avito.ru/sokolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_2271324294

Участок 2,2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Добавить заметку

22 января в 18:10

199 999 ₽

909 ₽ за сотку



8 958 748-28-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Хозяин
Частное лицо
На Авито с декабря 2018



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2271324294, 1916 (+13)

Об участке

Площадь: 220 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Нижегородская область, г.о. Сокольский, д. Валгусово

[Показать карту](#)

Описание

Выгодные условия!

Цена указана за весь участок!

! Кадастровый номер 52:07:0900027:970

✓Зем. Участок вблизи речки со скидкой и возможностью рассрочки платежа! От собственника!

✓Экологически чистый район

! Продается Зем участок площадью 2.2.га в виде песчаного полуострова, Нижегородская область, Сокольский район, д. Валгусово.

! Произведено межевание земельного участка. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Документы готовы.

! Расположенного на берегу речки впадающей в горьковское море.

Сосновый-березовый лес, охота, рыбалка, активный отдых, свежий воздух.

! Преимущество покупки земельных участков в Сокольском районе В 2004 году Сокольский район был признан первым экологически чистым районом в России с вручением аттестата и медали конкурса, проведенного Международным экологическим фондом. Уникальное расположение вдоль Горьковского водохранилища, высокая плотность лесных массивов (более 50 процентов территории занято лесами) выводят район на одно из первых мест по экологическому показателю.

https://www.avito.ru/puchezh/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_1646133152

Участок 9 га (СНТ, ДНП)

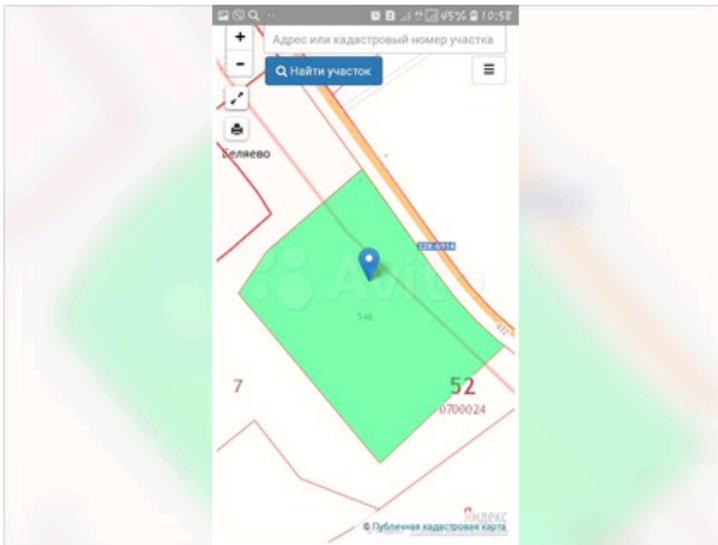
[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

4 января в 08:18

70 000 ₽

77 ₽ за сотку



8 987 548-56-82

[Написать сообщение](#)

Татьяна Забелина
Частное лицо
На Авито с декабря 2017



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1646133152, 👁 2009 (+1)

Об участке

Площадь: 900 сот.

Расстояние до центра города: 120 км

Расположение

Нижегородская область, г.о. Сокольский, д. Беляево

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок 9 га. Рядом находится деревня, газовая и электро линии. Цена за гектар, возможен торг.

16.5 Копии документов, использованных Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 11.11.2021 г., поступившего на рассмотрение 11.11.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725
Номер кадастрового квартала:	52:07:0900027	
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир н.п. Бардино. Участок находится примерно в от ориентира по направлению на Участок находится примерно в 0,6 км, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл, р-н Сокольский, д Бардино, участок №6	
Площадь:	369441 +/- 5318 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	635438.52	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	52:07:0900027:187	
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.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного использования	
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 опережающей социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». 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:	Шлянова Наталья Сергеевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

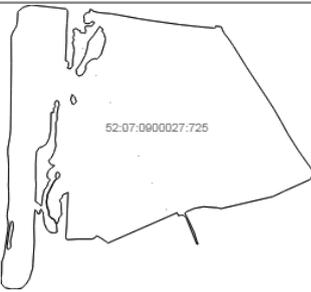
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
11.11.2021 № 99/2021/430084856	
Кадастровый номер: 52:07:0900027:725	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Трастовая корпорация", ИНН: 7104058840
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-52-10/082/2010-044 от 21.02.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	Ипотека
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	08.11.2012
номер государственной регистрации:	52-52-10/063/2012-049
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.11.2012 по 10.02.2014
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество Коммерческий банк "Первый Экспресс", ИНН: 7100002710
основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимого имущества (договор об ипотеке) от 10.10.2012
3.1.2.	Запрещение регистрации
вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	10.02.2021
номер государственной регистрации:	52:07:0900027:725-52/300/2021-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №33923797/5049 от 14.01.2021, МО по ВИП № 2 ГУФССП России по Московской области
4. Договоры участия в долевом строительстве:	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,	данные отсутствуют

	прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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

МП.

Земельный участок			
<small>(лицо/объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
11.11.2021 № 99/2021/430084856			
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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	620755.48	2171259.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	620759.82	2171241.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	620770.13	2171232.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	620780.97	2171231.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	620786.67	2171230.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	620794.56	2171232.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	620809.15	2171233.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	620828.35	2171233.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	620841.11	2171237.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	620851.22	2171240.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	620863.8	2171241.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	620878.85	2171244.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	620890.64	2171245.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	620904.03	2171247.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	620912.28	2171248.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
16	620926.39	2171250.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	620937.59	2171249.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	620945.16	2171247.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	620950.39	2171247.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	620955.69	2171247.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	620961.41	2171248.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	620972.83	2171249.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	620992.41	2171251.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	621017.47	2171251.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	621033.44	2171250.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	621043.18	2171250.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	621081.89	2171251.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	621104.01	2171250.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	621117.72	2171249.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	621124.02	2171249.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
31	621131.63	2171249.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	621145.19	2171251.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	621160.33	2171254.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	621182.16	2171256.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	621223.23	2171257.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	621290.59	2171257.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	621358.18	2171258.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	621419.19	2171257.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	621428.79	2171257.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	621432.59	2171258.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	621441.89	2171262.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	621449.51	2171266.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	621456.25	2171270.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	621462.07	2171273.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	621473.6	2171274.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
46	621494.98	2171275.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	621497.91	2171276.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	621499.69	2171278.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	621506.32	2171286.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	621507.83	2171288.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	621510.83	2171295.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	621511.62	2171297.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	621514.88	2171311.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	621508.91	2171365.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	621504.57	2171403.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	621501.32	2171406.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	621495.35	2171407.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	621464.98	2171405.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	621451.42	2171404.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	621441.11	2171404.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
61	621416.7	2171404.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	621368.97	2171402.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	621365.9	2171401.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	621365.07	2171405.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	621361.91	2171409.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	621352.96	2171409.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	621346.64	2171407.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	621344.01	2171414.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	621352.43	2171420.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	621369.81	2171421.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	621393.5	2171424.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	621404.03	2171423.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	621413.51	2171420.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	621422.46	2171424.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	621428.31	2171421.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
76	621430.88	2171423.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	621437.2	2171424.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	621448.46	2171421.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	621452.23	2171428.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	621451.89	2171431	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	621448.8	2171433.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	621448.18	2171436.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	621446.47	2171438.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	621447.89	2171439.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	621441.26	2171441.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	621440.23	2171444.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	621440.57	2171450.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	621438.86	2171452.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	621439.54	2171453.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	621442.97	2171454.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
91	621447.43	2171455.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	621452.57	2171453.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	621457.37	2171453.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	621458.4	2171458.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	621458.75	2171465.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	621458.4	2171470.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	621462.17	2171474.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	621468	2171478.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	621470.4	2171475.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	621470.4	2171470.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	621466.29	2171466.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	621465.26	2171461.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	621465.95	2171453.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	621469.03	2171451.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	621474.52	2171451.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
106	621478.63	2171450.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	621484.81	2171450.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	621487.21	2171451.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	621492.35	2171455.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	621494.41	2171459.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	621495.44	2171465.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	621500.24	2171465.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	621502.79	2171466.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	621501.95	2171472.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	621498.78	2171473.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	621494.83	2171487.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
117	621491.48	2171522.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
118	621489.58	2171534.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	621489.05	2171538.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	621478.1	2171596.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
121	621472.93	2171629.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
122	621462.58	2171703.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	621457.41	2171750.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	621453.15	2171795.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	621455.89	2171799.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	621458.64	2171799.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	621457.25	2171809.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	621456.59	2171814.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	621455.96	2171814.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	621450.31	2171816.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	621449.03	2171816.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	621439.16	2171822	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	621423.26	2171834.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	621405.55	2171846.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	621348.55	2171881.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
136	621264.84	2171935.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	621237.87	2171953.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	621202.67	2171973.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
139	621170.68	2171990.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	621146.89	2172005.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	621127.74	2172017.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	621111.54	2172028.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	621097.04	2172038.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	621084.18	2172047.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	621075.16	2172054.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	621072.28	2172056.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	621066.05	2172057.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	621060.87	2172055.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	621053.19	2172052.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	621048.67	2172049.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
151	621038.92	2172027.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
152	621018.38	2171982.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
153	621016.22	2171977.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	621006.66	2171958.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	621002.9	2171950.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
156	620970.82	2171813.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	620972.91	2171804.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	620976	2171767.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	620971.59	2171743.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	620962.32	2171721.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
161	620958.13	2171717.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
162	620935.84	2171729.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
163	620907.14	2171742.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
164	620884.19	2171749.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	620877.13	2171751.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
166	620877.13	2171753.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
167	620875.52	2171749.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
168	620945.84	2171721.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
169	620953.06	2171714.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
170	620953.32	2171706.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
171	620951.76	2171700.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
172	620960.05	2171697.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
173	620899.03	2171559.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
174	620878.96	2171514.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
175	620880.81	2171512.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
176	620881.66	2171511.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
177	620891.95	2171495.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
178	620897.43	2171486.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
179	620897.09	2171482.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
180	620892.98	2171480.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
181	620889.55	2171471.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
182	620889.55	2171433.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
183	620887.83	2171407.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
184	620889.55	2171403.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
185	620896.75	2171402.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
186	620930.01	2171405.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
187	620968.07	2171406.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
188	621008.19	2171408.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
189	621014.18	2171408.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
190	621010.74	2171401.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
191	621007.05	2171393.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
192	620999.68	2171392.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
193	620993.64	2171385.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
194	620984.93	2171390.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
195	620963.35	2171390.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
196	620954.92	2171391.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
197	620946.5	2171384.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
198	620937.02	2171382.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
199	620929.49	2171378.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
200	620942.18	2171372.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
201	620946.88	2171363.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
202	620952.9	2171358.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
203	620962.69	2171358.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
204	620977.25	2171353.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
205	620989.6	2171352.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
206	621008.16	2171354.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
207	621038.71	2171369.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
208	621048.99	2171376.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
209	621051.1	2171379.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
210	621051.1	2171381.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
211	621053.38	2171384.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
212	621061.38	2171386.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
213	621065.37	2171385.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
214	621067.66	2171382.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
215	621068.23	2171379.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
216	621067.29	2171377.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
217	621058.52	2171375.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
218	621052.81	2171376.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
219	621051.42	2171378.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
220	621049.71	2171375.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
221	621039.21	2171368.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
222	621008.46	2171353.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
223	620989.62	2171351.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
224	620977.03	2171352.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
225	620962.49	2171357.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
226	620952.54	2171357.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
227	620946.1	2171362.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
228	620941.44	2171371.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
229	620929.21	2171377.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
230	620908.04	2171379.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
231	620905.94	2171371.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
232	620907.19	2171362.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
233	620911.3	2171355.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
234	620917.21	2171351.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
235	620930.18	2171346.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
236	620953.35	2171342.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
237	620961.25	2171342.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
238	620963.88	2171339.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
239	620969.51	2171337.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
240	620967.04	2171334.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
241	620958.09	2171334.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
242	620957.03	2171328.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
243	620963.35	2171326.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
244	620963.91	2171325.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
245	620967.57	2171320.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
246	620923.63	2171318.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
247	620897.29	2171318.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
248	620881.32	2171319.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
249	620823.47	2171315.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
250	620811.89	2171314.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
251	620783.14	2171306.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
252	620769.14	2171297.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
253	620769.04	2171297.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
254	620758.74	2171286.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
255	620756.02	2171274.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
256	620755.98	2171273.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
257	620967.73	2171668.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
258	620967.47	2171668.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
259	620967.47	2171668.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
260	620967.73	2171668.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
261	621039.54	2171631.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
262	621039.28	2171631.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
263	621039.28	2171631.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
264	621039.54	2171631.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
265	621111.35	2171594.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
266	621111.09	2171594.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
267	621111.09	2171594.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
268	621111.35	2171594.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
269	621183.16	2171557.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
270	621182.9	2171557.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
271	621182.9	2171557.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
272	621183.16	2171557.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
273	621254.97	2171520.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
274	621254.71	2171520.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
275	621254.71	2171520.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
276	621254.97	2171520.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
277	621326.78	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
278	621326.52	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
279	621326.52	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
280	621326.78	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
281	621398.59	2171446.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
282	621398.33	2171446.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
283	621398.33	2171446.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
284	621398.59	2171446.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
285	621457.7	2171492.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
286	621434.57	2171476.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
287	621416.67	2171462.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
288	621398.24	2171459.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
289	621380.34	2171453.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
290	621357.7	2171441.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
291	621341.91	2171430.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
292	621330.85	2171431.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
293	621325.06	2171436.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
294	621328.22	2171446.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
295	621333.48	2171450.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
296	621342.96	2171455.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
297	621350.86	2171454.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
298	621358.76	2171457.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
299	621369.81	2171471.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
300	621371.39	2171479.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
301	621370.95	2171485.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
302	621382.28	2171495.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
303	621413.83	2171505.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
304	621424.14	2171507.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
305	621438.26	2171503.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
306	621444.58	2171498.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
307	621448.26	2171500.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
308	621451.95	2171499.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
309	621275.85	2171419.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
310	621260.92	2171415.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
311	621258.73	2171417.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
312	621250.83	2171419.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
313	621249.78	2171424.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
314	621256.1	2171430.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
315	621268.73	2171426.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
316	620935.04	2171257	данные отсутствуют	данные отсутствуют
317	620907.57	2171252.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
318	620870.69	2171246.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
319	620863.69	2171246.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
320	620862.75	2171251.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
321	620867.42	2171257.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
322	620884.7	2171256.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
323	620919.71	2171263.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
324	620931.38	2171263.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
325	620936.99	2171261.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
326	620935.59	2171258.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
327	621227.66	2171363.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
328	621179.11	2171362.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
329	621157.95	2171358.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
330	621143.85	2171351.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
331	621136.81	2171342	данные отсутствуют	данные отсутствуют
332	621133.55	2171332.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
333	621122.16	2171324.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
334	621089.61	2171323.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
335	621049.47	2171323.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
336	621048.31	2171323.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
337	621036.99	2171324.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
338	621020.2	2171323.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
339	620990.24	2171322.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
340	620984.94	2171330.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
341	620977.68	2171337.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
342	620984.41	2171339.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
343	621001.79	2171340.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
344	621021.26	2171345.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
345	621030.22	2171352.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
346	621041.79	2171356.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
347	621047.59	2171361.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
348	621050.74	2171358.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
349	621053.38	2171354	данные отсутствуют	данные отсутствуют
350	621061.8	2171352.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
351	621072.34	2171356.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
352	621079.71	2171365.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
353	621084.45	2171371.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
354	621086.54	2171372.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
355	621087.08	2171368.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
356	621087.6	2171365.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
357	621091.82	2171360.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
358	621099.72	2171357.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
359	621106.02	2171363.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
360	621120.76	2171371.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
11.11.2021	№ 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
361	621138.67	2171376.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
362	621154.46	2171374.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
363	621177.09	2171376.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
364	621201.32	2171376.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
365	621206.59	2171379.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
366	621210.79	2171379.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
367	621222.9	2171379.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
368	621243.89	2171382.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
369	621246.57	2171385.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
370	621248.72	2171384.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
371	621251.93	2171384.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
372	621255.7	2171384.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
373	621257.85	2171382.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
374	621258.92	2171379.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
375	621258.48	2171375.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

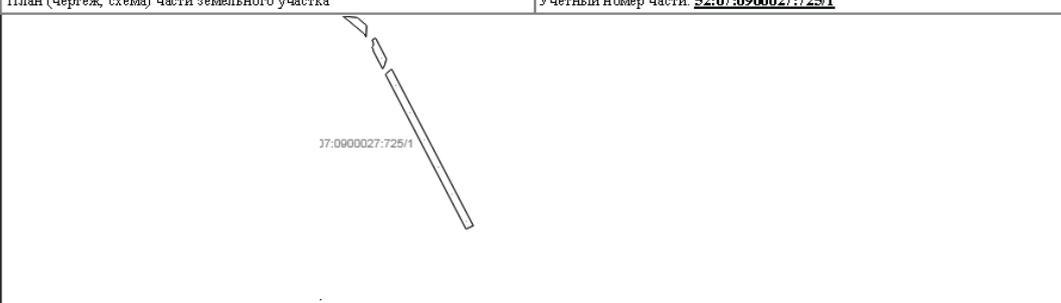
М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
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
376	621252.3	2171373.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
377	621251.93	2171373.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
378	621249.51	2171373.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
379	621247.1	2171373.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
380	621243.89	2171374.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
381	621238.19	2171370.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
382	621231.87	2171370.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
383	621227.66	2171370.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют

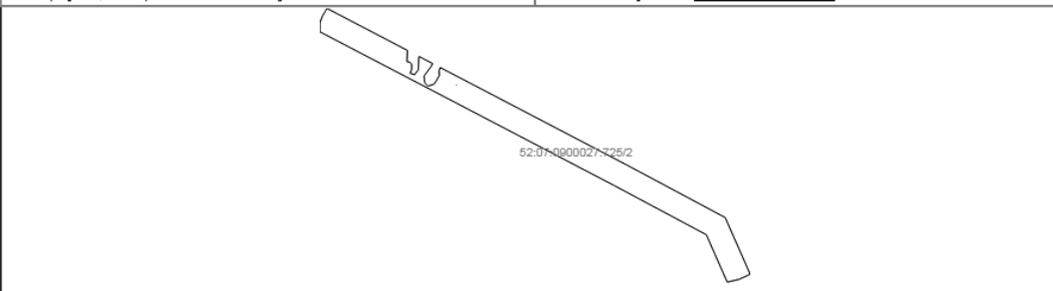
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(лицо/объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
11.11.2021 № 99/2021/430084856			
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 52:07:0900027:725/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

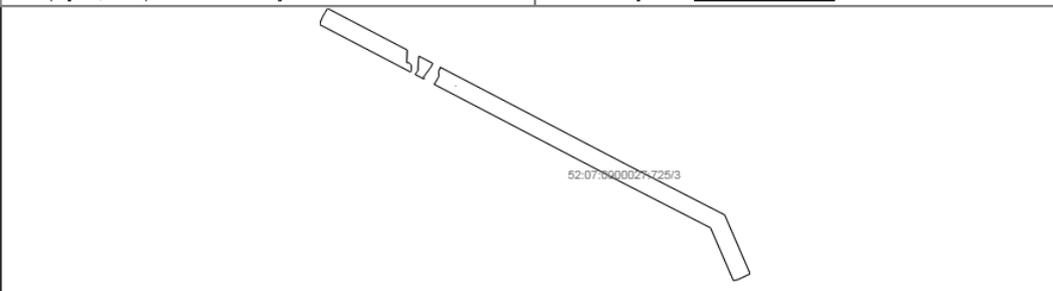
Земельный участок			
<small>(лицо/объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
11.11.2021 № 99/2021/430084856			
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 52:07:0900027:725/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(лицо/объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
11.11.2021 № 99/2021/430084856			
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 52:07:0900027:725/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
11.11.2021 № 99/2021/430084856			
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	12297	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт № 255 от 26.03.1984, срок действия: 16.05.2016
2	32140	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации № 578 от 09.06.1995, срок действия: 05.08.2016
3	24134	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации № 578 от 09.06.1995, срок действия: 08.08.2016

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____		Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____
Всего разделов: _____			Всего листов выписки: _____	
11.11.2021 № 99/2021/430084856				
Кадастровый номер:			52:07:0900027:725	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: ГСК 52				
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
38	621419.19	2171257.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	621428.79	2171257.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	621432.59	2171258.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	621432.59	2171258.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	621441.89	2171262.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	621441.89	2171262.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	621449.51	2171266.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	621449.51	2171266.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	621456.25	2171270.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	621508.91	2171365.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	621464.98	2171405.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	621368.97	2171402.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	621368.97	2171402.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	621365.9	2171401.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	621365.9	2171401.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	621365.07	2171405.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
11.11.2021 № 99/2021/430084856			
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
64	621365.07	2171405.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	621361.91	2171409.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	621361.91	2171409.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	621352.96	2171409.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	621352.96	2171409.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	621346.64	2171407.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	621344.01	2171414.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	621352.43	2171420.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	621352.43	2171420.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	621369.81	2171421.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	621369.81	2171421.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	621422.46	2171424.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	621428.31	2171421.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	621430.88	2171423.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	621437.2	2171424.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	621448.46	2171421.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	621452.23	2171428.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
154	621006.66	2171958.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	621006.66	2171958.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	621002.9	2171950.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	621002.9	2171950.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
254	620758.74	2171286.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
257	620967.73	2171668.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
258	620967.47	2171668.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
259	620967.47	2171668.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
260	620967.73	2171668.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
261	621039.54	2171631.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
262	621039.28	2171631.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
263	621039.28	2171631.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
264	621039.54	2171631.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
265	621111.35	2171594.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
266	621111.09	2171594.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
267	621111.09	2171594.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
268	621111.35	2171594.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
269	621183.16	2171557.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
270	621182.9	2171557.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
271	621182.9	2171557.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
272	621183.16	2171557.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
273	621254.97	2171520.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
274	621254.71	2171520.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
275	621254.71	2171520.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
276	621254.97	2171520.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
277	621326.78	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
277	621326.78	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
277	621326.78	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
278	621326.52	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
278	621326.52	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
278	621326.52	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
279	621326.52	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
279	621326.52	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
279	621326.52	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
11.11.2021 № 99/2021/430084856			
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
280	621326.78	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
280	621326.78	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
280	621326.78	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
281	621398.59	2171446.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
282	621398.33	2171446.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
283	621398.33	2171446.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
284	621398.59	2171446.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
289	621380.34	2171453.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
290	621357.7	2171441.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
290	621357.7	2171441.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
291	621341.91	2171430.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
291	621341.91	2171430.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
292	621330.85	2171431.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
293	621325.06	2171436.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
294	621328.22	2171446.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
295	621333.48	2171450.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
295	621333.48	2171450.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
296	621342.96	2171455.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
296	621342.96	2171455.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
297	621350.86	2171454.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
297	621350.86	2171454.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
298	621358.76	2171457.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
299	621369.81	2171471.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
384	621507	2171382.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
385	621486.2	2171406.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
386	621455.61	2171405.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
387	621463.81	2171400.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
388	621511.26	2171344.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
389	621451.93	2171430.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
390	621397.49	2171458.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
391	621371.05	2171448.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
392	621420.36	2171423.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
393	621355.68	2171456.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
394	621370.07	2171472.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
395	620955.39	2171686.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
396	620946.87	2171667.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
397	620758.11	2171283.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
398	620759.31	2171287.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
399	621454.61	2171269.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
400	621384.55	2171402.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
401	621374.44	2171421.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
402	621362.64	2171444.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
403	621356.02	2171456.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
404	621194.34	2171763.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
405	621106.06	2171927.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
406	621011.67	2171968.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
407	620998.38	2171930.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
408	621077.4	2171896.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
409	621159.04	2171744.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
410	621415.66	2171257.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
411	621429.18	2171258.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
412	621456.33	2171270.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
413	621386.75	2171402.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
414	621349.91	2171408.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
415	621345.98	2171415.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
416	621376.52	2171422.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
417	621364.39	2171445.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
418	621338.26	2171430.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
419	621329.42	2171447.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
420	621357.88	2171457.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
421	621196.17	2171764.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
422	621111.24	2171928.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
423	621012.71	2171970.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
424	621001.26	2171943.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
425	621089.54	2171905.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
426	621169.57	2171750.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		11.11.2021 № 99/2021/430084856		
Кадастровый номер:			52:07:0900027:725	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: ГСК 52				
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
38	621419.19	2171257.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	621428.79	2171257.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	621432.59	2171258.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	621432.59	2171258.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	621441.89	2171262.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	621441.89	2171262.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	621449.51	2171266.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	621449.51	2171266.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	621456.25	2171270.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	621508.91	2171365.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	621464.98	2171405.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	621368.97	2171402.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	621368.97	2171402.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	621365.9	2171401.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	621365.9	2171401.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	621365.07	2171405.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
64	621365.07	2171405.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	621361.91	2171409.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	621361.91	2171409.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	621352.96	2171409.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	621352.96	2171409.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	621346.64	2171407.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	621344.01	2171414.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	621352.43	2171420.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	621352.43	2171420.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	621369.81	2171421.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	621369.81	2171421.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	621422.46	2171424.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	621428.31	2171421.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	621430.88	2171423.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	621437.2	2171424.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	621448.46	2171421.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	621452.23	2171428.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
11.11.2021 № 99/2021/430084856			
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
154	621006.66	2171958.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	621006.66	2171958.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	621002.9	2171950.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	621002.9	2171950.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
254	620758.74	2171286.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
257	620967.73	2171668.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
258	620967.47	2171668.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
259	620967.47	2171668.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
260	620967.73	2171668.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
261	621039.54	2171631.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
262	621039.28	2171631.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
263	621039.28	2171631.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
264	621039.54	2171631.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
265	621111.35	2171594.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
266	621111.09	2171594.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
267	621111.09	2171594.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
268	621111.35	2171594.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
269	621183.16	2171557.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
270	621182.9	2171557.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
271	621182.9	2171557.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
272	621183.16	2171557.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
273	621254.97	2171520.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
274	621254.71	2171520.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
275	621254.71	2171520.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
276	621254.97	2171520.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
277	621326.78	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
277	621326.78	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
277	621326.78	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
278	621326.52	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
278	621326.52	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
278	621326.52	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
279	621326.52	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
279	621326.52	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
279	621326.52	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
11.11.2021 № 99/2021/430084856			
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
280	621326.78	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
280	621326.78	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
280	621326.78	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
281	621398.59	2171446.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
282	621398.33	2171446.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
283	621398.33	2171446.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
284	621398.59	2171446.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
289	621380.34	2171453.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
290	621357.7	2171441.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
290	621357.7	2171441.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
291	621341.91	2171430.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
291	621341.91	2171430.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
292	621330.85	2171431.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
293	621325.06	2171436.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
294	621328.22	2171446.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
295	621333.48	2171450.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
295	621333.48	2171450.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
296	621342.96	2171455.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
296	621342.96	2171455.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
297	621350.86	2171454.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
297	621350.86	2171454.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
298	621358.76	2171457.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
299	621369.81	2171471.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
384	621507	2171382.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
385	621486.2	2171406.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
386	621455.61	2171405.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
387	621463.81	2171400.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
388	621511.26	2171344.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
389	621451.93	2171430.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
390	621397.49	2171458.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
391	621371.05	2171448.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
392	621420.36	2171423.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
393	621355.68	2171456.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
394	621370.07	2171472.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
395	620955.39	2171686.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
396	620946.87	2171667.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
397	620758.11	2171283.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
398	620759.31	2171287.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
399	621454.61	2171269.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
400	621384.55	2171402.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
401	621374.44	2171421.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
402	621362.64	2171444.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
403	621356.02	2171456.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
404	621194.34	2171763.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
405	621106.06	2171927.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
406	621011.67	2171968.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
407	620998.38	2171930.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
408	621077.4	2171896.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
409	621159.04	2171744.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
410	621415.66	2171257.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
411	621429.18	2171258.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
412	621456.33	2171270.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
413	621386.75	2171402.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
414	621349.91	2171408.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
415	621345.98	2171415.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
416	621376.52	2171422.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
417	621364.39	2171445.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
418	621338.26	2171430.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
419	621329.42	2171447.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
420	621357.88	2171457.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
421	621196.17	2171764.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
422	621111.24	2171928.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
423	621012.71	2171970.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
424	621001.26	2171943.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
425	621089.54	2171905.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
426	621169.57	2171750.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____		Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____
		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856				
Кадастровый номер:			52:07:0900027:725	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: ГСК 52				
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
38	621419.19	2171257.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	621428.79	2171257.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	621432.59	2171258.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	621432.59	2171258.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	621441.89	2171262.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	621441.89	2171262.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	621449.51	2171266.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	621449.51	2171266.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	621456.25	2171270.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	621508.91	2171365.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	621464.98	2171405.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	621368.97	2171402.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	621368.97	2171402.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	621365.9	2171401.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	621365.9	2171401.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	621365.07	2171405.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
64	621365.07	2171405.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	621361.91	2171409.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	621361.91	2171409.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	621352.96	2171409.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	621352.96	2171409.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	621346.64	2171407.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	621344.01	2171414.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	621352.43	2171420.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	621352.43	2171420.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	621369.81	2171421.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	621369.81	2171421.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	621422.46	2171424.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	621428.31	2171421.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	621430.88	2171423.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	621437.2	2171424.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	621448.46	2171421.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	621452.23	2171428.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
154	621006.66	2171958.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	621006.66	2171958.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	621002.9	2171950.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	621002.9	2171950.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
254	620758.74	2171286.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
257	620967.73	2171668.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
258	620967.47	2171668.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
259	620967.47	2171668.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
260	620967.73	2171668.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
261	621039.54	2171631.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
262	621039.28	2171631.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
263	621039.28	2171631.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
264	621039.54	2171631.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
265	621111.35	2171594.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
266	621111.09	2171594.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
267	621111.09	2171594.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
268	621111.35	2171594.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
269	621183.16	2171557.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
270	621182.9	2171557.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
271	621182.9	2171557.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
272	621183.16	2171557.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
273	621254.97	2171520.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
274	621254.71	2171520.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
275	621254.71	2171520.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
276	621254.97	2171520.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
277	621326.78	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
277	621326.78	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
277	621326.78	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
278	621326.52	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
278	621326.52	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
278	621326.52	2171483.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
279	621326.52	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
279	621326.52	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
279	621326.52	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
280	621326.78	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
280	621326.78	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
280	621326.78	2171483.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
281	621398.59	2171446.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
282	621398.33	2171446.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
283	621398.33	2171446.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
284	621398.59	2171446.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
289	621380.34	2171453.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
290	621357.7	2171441.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
290	621357.7	2171441.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
291	621341.91	2171430.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
291	621341.91	2171430.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
292	621330.85	2171431.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
293	621325.06	2171436.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
294	621328.22	2171446.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
295	621333.48	2171450.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
295	621333.48	2171450.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
296	621342.96	2171455.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
296	621342.96	2171455.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
297	621350.86	2171454.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
297	621350.86	2171454.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
298	621358.76	2171457.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
299	621369.81	2171471.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
384	621507	2171382.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
385	621486.2	2171406.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
386	621455.61	2171405.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
387	621463.81	2171400.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
388	621511.26	2171344.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
389	621451.93	2171430.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
390	621397.49	2171458.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
391	621371.05	2171448.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
392	621420.36	2171423.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
393	621355.68	2171456.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
394	621370.07	2171472.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
11.11.2021 № 99/2021/430084856			
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
395	620955.39	2171686.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
396	620946.87	2171667.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
397	620758.11	2171283.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
398	620759.31	2171287.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
399	621454.61	2171269.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
400	621384.55	2171402.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
401	621374.44	2171421.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
402	621362.64	2171444.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
403	621356.02	2171456.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
404	621194.34	2171763.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
405	621106.06	2171927.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
406	621011.67	2171968.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
407	620998.38	2171930.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
408	621077.4	2171896.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
409	621159.04	2171744.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
410	621415.66	2171257.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
411	621429.18	2171258.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
11.11.2021 № 99/2021/430084856		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:07:0900027:725	

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
412	621456.33	2171270.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
413	621386.75	2171402.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
414	621349.91	2171408.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
415	621345.98	2171415.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
416	621376.52	2171422.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
417	621364.39	2171445.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
418	621338.26	2171430.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
419	621329.42	2171447.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
420	621357.88	2171457.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
421	621196.17	2171764.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
422	621111.24	2171928.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
423	621012.71	2171970.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
424	621001.26	2171943.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
425	621089.54	2171905.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
426	621169.57	2171750.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

