

Отчет №П745-20

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – опорное сооружение площадью застройки 1588 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I, кадастровый номер 77:07:0010001:1255

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 04.06.2020 г.

Дата составления отчета: 10.06.2020 г.



ООО "Оценка и Консалтинг"

420140 г.Казань, ул. Ю.Фучика, д.90а (БЦ "Франт"), оф.814 тел. (843) 209-20-09 e-mail: oik7@list.ru

В Департамент экономической
политики и развития города Москвы

В соответствии с Государственным контрактом № ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость объекта – опорное сооружение площадью застройки 1588 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I, кадастровый номер 77:07:0010001:1255.

Дата оценки: 04.06.2020 г.

Срок проведения оценки: 04.06.2020 года - 10.06.2020 года.

Дата составления отчета: 10.06.2020 г.

Порядковый номер отчета: №П745-20.

Предполагаемое использование результатов оценки: для приватизации в рамках 178-ФЗ от 21.12.2001.

Результат оценки не может быть использован по иному назначению.

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019г., задание на оценку П745 от 25.05.2020 г.

Оценка проведена в соответствии с требованиями ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральными стандартами оценки №№1,2,3,7.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (с учетом округления)
Опорное сооружение площадью застройки 1588 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I, кадастровый номер 77:07:0010001:1255	5 566 000	4 638 000

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Евсеев Е.В.

Содержание

Содержание.....	- 3 -
1. Основные факты и выводы	- 5 -
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- 5 -
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	- 5 -
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	- 5 -
1.4. Основание для проведения оценки.....	- 5 -
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- 5 -
2. Задание на оценку	- 6 -
3. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, заявление о соответствии	- 7 -
3.1. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	- 7 -
3.2. Заявление о соответствии.....	- 7 -
4. Сделанные допущения и ограничительные условия	- 9 -
5. Термины и определения, использованные в Отчете.....	- 12 -
6. Перечень использованных при проведении оценки данных	- 14 -
6.1. Источники рыночной информации	- 14 -
6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	- 15 -
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	- 17 -
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	- 18 -
8.1. Описание местоположения объекта оценки	- 18 -
8.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- 20 -
8.3. Имущественные права и обременения	- 24 -
8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ) - 25 -	
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- 30 -
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации февраль-март 2020г. - 30 -	
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на 2020г.	- 32 -
9.3. Падение цен на нефть и влияние пандемии коронавируса на экономическую ситуацию в мире и России.....	- 33 -
9.4. Влияние сложившейся экономической ситуации по итогам 1 квартала 2020 года на рынок недвижимости	- 34 -
9.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	- 36 -
9.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам 1 квартала 2020 года - 37 -	
9.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены коммерческих объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	- 42 -
9.8. Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки	- 64 -

10. Описание процесса оценки объекта оценки.....	- 65 -
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	- 65 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке.....	- 66 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки	- 66 -
10.4. Затратный подход.....	- 66 -
10.5. Сравнительный подход	- 67 -
10.6. Доходный подход	- 67 -
10.7. Методика оценки прав землепользования	- 69 -
11. Расчет стоимости сооружения затратным подходом.....	- 76 -
11.1. Определение стоимости затрат на воспроизводство объекта капитального строительства.....	- 77 -
11.2. Определение накопленного совокупного износа.....	- 84 -
11.3. Итоговое заключение по определению стоимости затрат на воспроизводство объекта капитального строительства	- 86 -
11.4. Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты -	87 -
11.5. Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода.....	- 101 -
12. Выводы и анализ результатов оценки.....	- 102 -
13. Приложения	- 104 -
13.1. Аналогии -	105 -
13.2. Информация, используемая в расчете.....	- 125 -
13.3. Копии документов Заказчика.....	- 128 -
13.4. Копии документов Оценщика.....	- 217 -

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является опорное сооружение площадью застройки 1588 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I, кадастровый номер 77:07:0010001:1255.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил затратный подход.

Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов, руб.

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Опорное сооружение площадью застройки 1588 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I, кадастровый номер 77:07:0010001:1255	Не применялся	5 566 000	Не применялся
Удельный вес подхода	-	1	-
Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, руб.	5 566 000		

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 2. Результаты оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (с учетом округления)
Опорное сооружение площадью застройки 1588 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I, кадастровый номер 77:07:0010001:1255	5 566 000	4 638 000

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019 г., задание на оценку П745 от 25.05.2020 г.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

- Рыночная стоимость определяется для приватизации в рамках 178-ФЗ от 21.12.2001.

- Результаты оценки действительны в течение шести месяцев с даты составления Отчета, если в порядке, установленном законодательством РФ или в судебном порядке не установлено иное.

2. Задание на оценку

Задание на оценку № П745

к Государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19

г. Москва

25.05.2020

1. **Объект оценки:** опорное сооружение площадью застройки 1588 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I, кадастровый номер: отсутствует.
2. **Состав объекта оценки:** согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.
3. **Характеристики объекта оценки:** согласно прилагаемым документам БТИ.
4. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** право собственности/не установлены.
5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность города Москвы.
6. **Основание для проведения оценки:** служебная записка от 22.05.2020 № 33-6-206717/20-(1)-0.
7. **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
8. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта.
9. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** для приватизации в рамках 178-ФЗ от 21.12.2001.
10. **Дата оценки:** на дату осмотра.
11. **Расчет стоимости услуг на выполнение задания:** стоимость оказания услуг по оценке 1 объекта оценки определяется в соответствии со Сметной документацией, являющейся неотъемлемой частью Государственного контракта от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

№ п/п	Описание объекта оценки	Стоимость услуг, руб
1	г. Москва, территория природного заказника "Воробьевы горы", рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I	29 619,00

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 29619 (двадцать девять тысяч шестьсот девятнадцать) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения, на основании ст. 346.11 глава 26.2 НК РФ.

12. **Срок проведения оценки:** с 26.05.2020 по 01.06.2020.

13. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** нет, кроме установленных законодательством РФ об оценочной деятельности.

14. **Приложения:** документация БТИ.

3. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, заявление о соответствии

3.1. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Размер оплаты Оценщику и юридическому лицу, с которым Оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.2. Заявление о соответствии

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

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны в пределах допущений и ограничивающих условий, оговоренных в настоящем Отчете;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности относительно объекта оценки и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к вовлеченным сторонам;
- гонорар Оценщика не зависит от оценочной стоимости объекта, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования вовлеченными сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- оценщик имеет соответствующий опыт и навыки, нужные для оценки данного объекта;
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщика, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Отчет об оценке соответствует перечисленным ниже стандартам оценки:

Таблица 3. Используемые стандарты и обоснование их использования

Краткое наименов. стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25 сентября 2014 г.	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «ДСО».			

Оценщик

Муталлапова А.А.

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

1. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.

2. Осмотр объекта оценки был проведен на дату оценки.

3. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных, в Отчете.

4. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения Объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

5. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.

6. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

7. Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.

8. Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля объектов недвижимости, поэтому доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии Объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации. Оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.

9. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров

Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.

10. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

11. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в данном отчете.

13. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом.

14. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

15. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

17. Согласно п. 12 ФСО № 3, информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. Документы для проведения оценки предоставляются Заказчиком через официальный портал Департамента экономической политики и развития города Москвы: <https://deprerp.f-case.ru/>, и у Оценщика нет оснований считать предоставляемую информацию недостоверной.

18. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

19. Исходя из вероятной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке.

20. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения Объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

21. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

22. Предполагаемым использованием результатов оценки является – для приватизации в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

23. Объект оценки расположен на земельном участке площадью 326 038 кв.м с кадастровым номером 77:07:0010001:1175 по адресу: г. Москва, Воробьевская наб., который находится в государственной собственности и особо охраняемой природной территории регионального значения - природный заказник «Воробьевы горы», образованной с утверждением её границ, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 21.07.1998 № 564 «О мерах по развитию территорий природного комплекса Москвы». Данный земельный участок ограничен в обороте в соответствии с пунктом 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации и не подлежат приватизации. С учетом изложенного, вышеуказанное сооружение будет продаваться без земельного участка, на котором оно расположено.

Таким образом, новый собственник в рамках приватизации по 178-ФЗ от 21.12.2001 г. после приобретения объекта оценки сможет оформить право аренды/пользования на земельный участок в границах застройки.

24. Учитывая информацию, приведенную в рамках раздела 8.4, отсутствие дополнительных информации и документов от Заказчика по предполагаемому использованию территории в границах застройки объекта оценки и самого объекта оценки, а также указанием в рамках служебной записки «О проведении оценочных мероприятий» от 22.05.2020 г. № 33-6-206717/20-(0)-1 по оценке рыночной стоимости объекта оценки в существующем положении, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка с существующими улучшениями в границах застройки принято размещение опорного сооружения. **Необходимо отметить, что в случае изменения разрешенного использования объекта оценки и земельного участка, относящегося к объекту оценки (в т.ч. под какое-либо коммерческое назначение), стоимость объекта оценки должна быть скорректирована.**

25. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

5. Термины и определения, использованные в Отчете

Объект оценки - это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки - величина, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемые для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Вид стоимости - при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость (п.6 ФСО-2);
- инвестиционная стоимость (п.7 ФСО-2);
- ликвидационная стоимость (п.8 ФСО-2);
- кадастровая стоимость (п.6 ФСО-2).

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

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

Кадастровая стоимость - массовая оценка рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

6. Перечень использованных при проведении оценки данных

6.1. Источники рыночной информации

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них:

- Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>;
- Министерство Финансов РФ <http://www.minfin.ru>;
- Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) - <http://www.gks.ru>;
- Центральный Банк России (ЦБР) - <http://www.cbr.ru>;
- Экономическая экспертная группа (EEG) - <http://www.eeg.ru>;
- Департамент экономического развития и политики - <http://depr.mos.ru>;
- Мосгорстат - <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;
- <http://www.restate.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;
- <http://theproperty.ru>;
- <http://www.rosrealt.ru>;
- <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>;
- <http://statrielt.ru>;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

– и интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: realty.yandex.ru, apex-realty.ru, fortexgroup.ru, bazametrov.ru, officevmoskve.ru и др.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому к Отчёту приложены соответствующие распечатки Интернет-страниц, информация с которых была использована в Отчёте.

На Оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Служебная записка «О проведении оценочных мероприятий» от 22.05.2020 г. № 33-6-206717/20-(0)-1;
2. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 26.11.2019 г. №99/2020/328160684;
3. Выписка из ЕГРН на сооружение от 14.05.2020 г. №99/2020/328155066;
4. Технический паспорт на сооружение от 03.05.2012 г.;

Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету. Так как Оценщику предоставлены основные документы на объект, Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Контракта и предоставленных сведений.

Согласно п. 12 ФСО № 3, информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. Документы для проведения оценки предоставляются Заказчиком через официальный портал Департамента экономической политики и развития города Москвы: <https://deprerp.f-case.ru/>, и у Оценщика нет оснований считать предоставляемую информацию недостоверной.

Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследованных Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами

рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки - Департамент экономической политики и развития города Москвы;

Месторасположение – 125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13;

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

ФИО: Муталлапова Айсылу Азаматовна;

Юридический адрес/местонахождение Исполнителя (Оценщика), номер контактного телефона оценщика, адрес электронной почты оценщика: 420030, г.Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, офис 6/420140, г. Казань, ул. Ю. Фучика д.90а (БЦ «Франт»), 8 этаж, офис 814, тел.: 8 (843) 209-20-09, oik_kazan@list.ru , oik7@list.ru

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО «ДСО», рег. №1105, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 24 апреля 2019 г.

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний: Диплом ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», рег. номер 937 от 29.06.2015 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 016470-1 от 25 января 2019 г. Действителен до 25 января 2022 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис страхования профессиональной ответственности № 2049В4000021 от 06.04.2020, выданный организацией: Страховое акционерное общество «ВСК». Период страхования с 05.04.2020 по 04.04.2021 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности с сентября 2015 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика: Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдены.

Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор:

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»

Месторасположение – 420030, г.Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, офис 6.

ОГРН – 1057747948158 **Дата** 24.08.2005 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «Оценка и Консалтинг»: Страховая сумма 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион руб.) Полис №20490В4000019 от 26.03.2020, срок действия полиса с 01.04.2020 г. по 31.03.2021 г. Страховая сумма 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион руб.)

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки

8.1. Описание местоположения объекта оценки

Объектом оценки является опорное сооружение площадью застройки 1588 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I, кадастровый номер 77:07:0010001:1255.

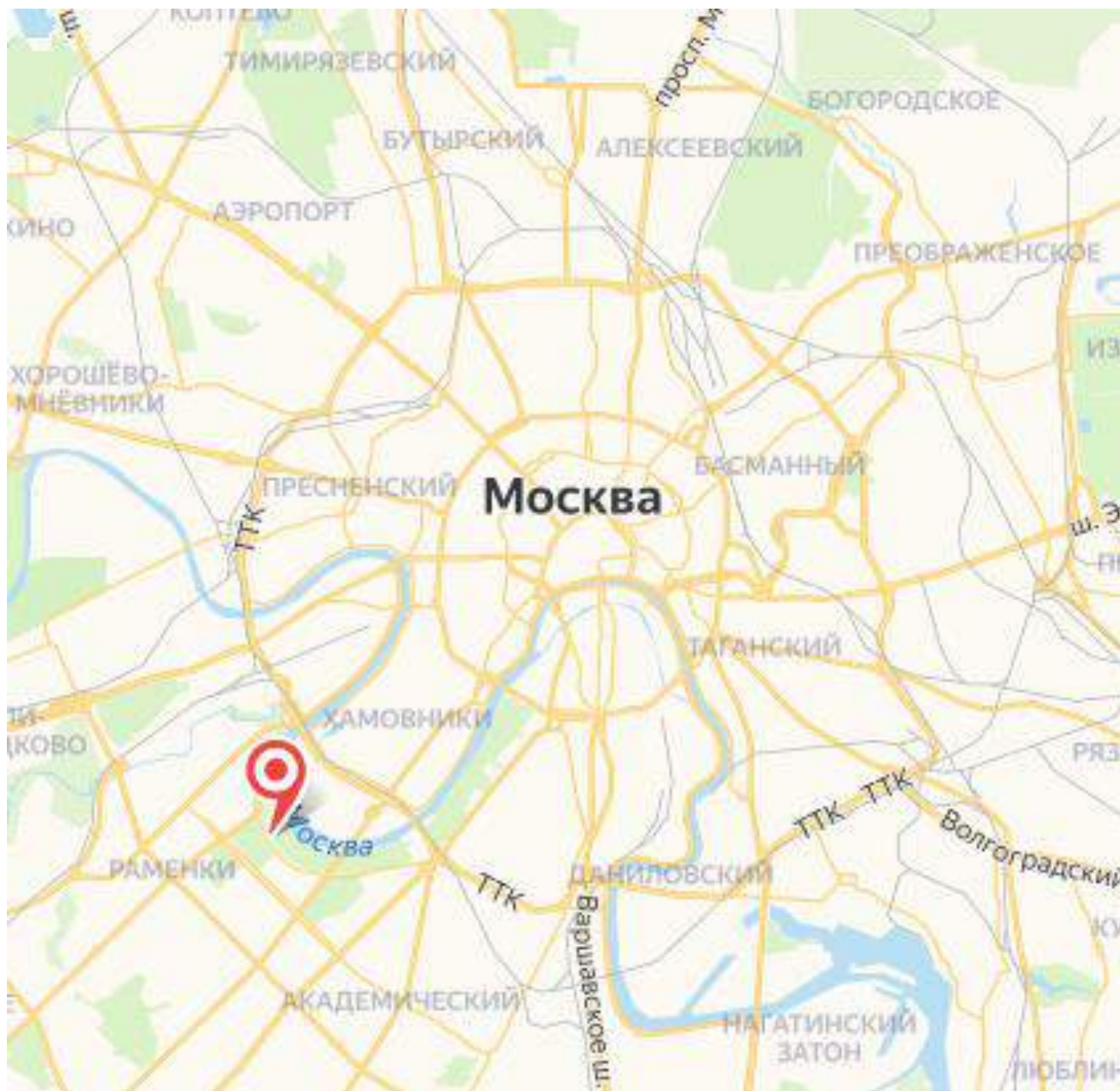


Рисунок 1. Карта расположения объекта оценки в рамках Москвы

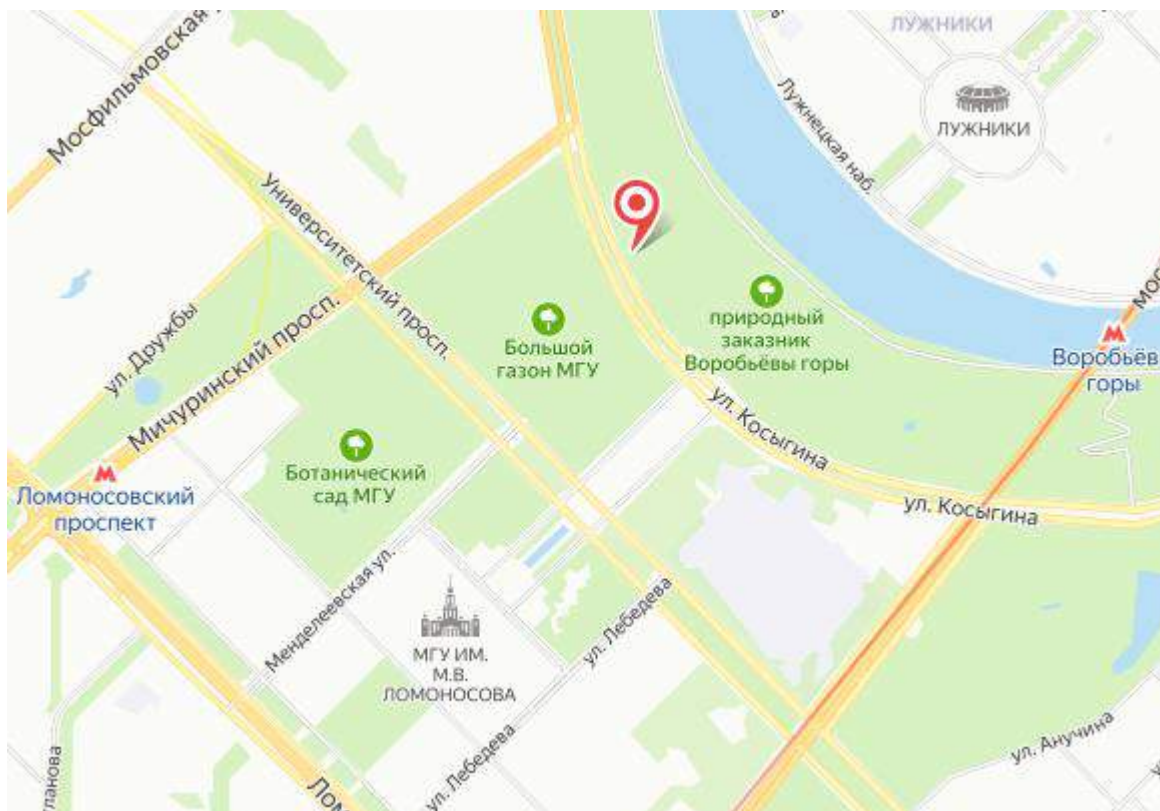


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

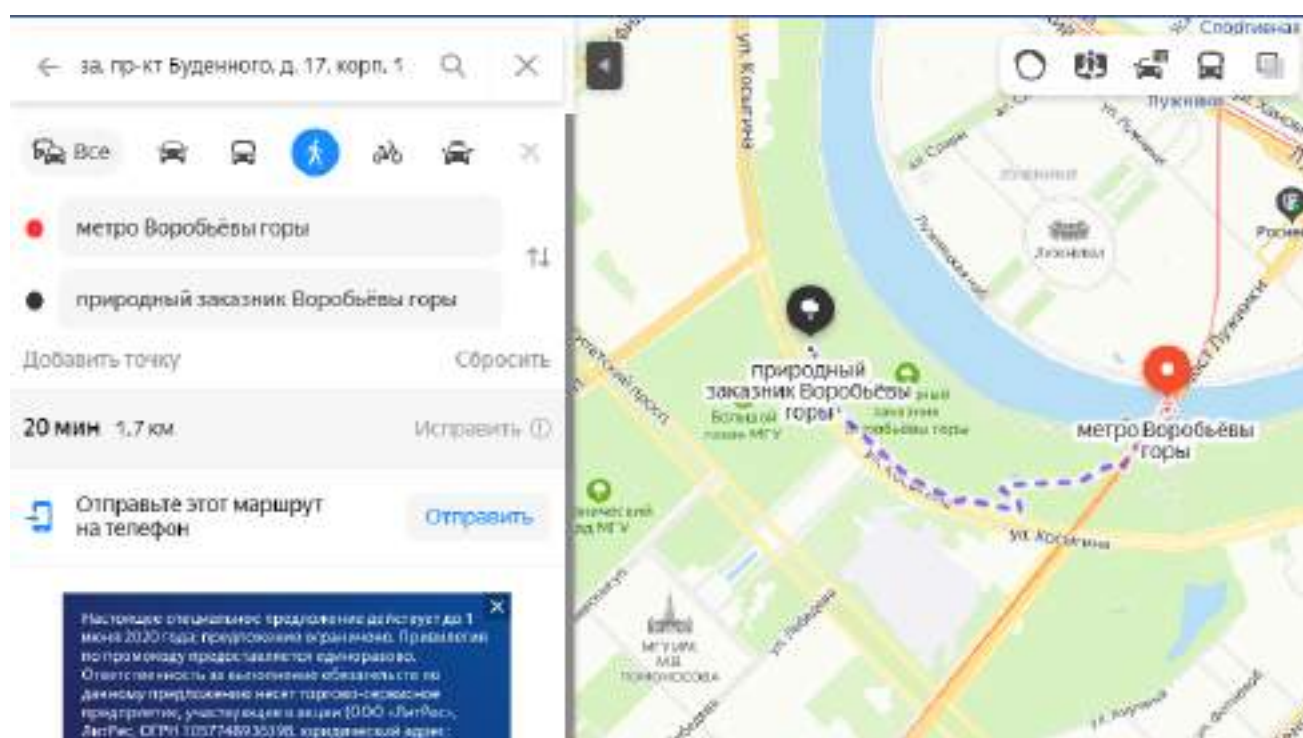


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро Воробьевы горы (1700 м)

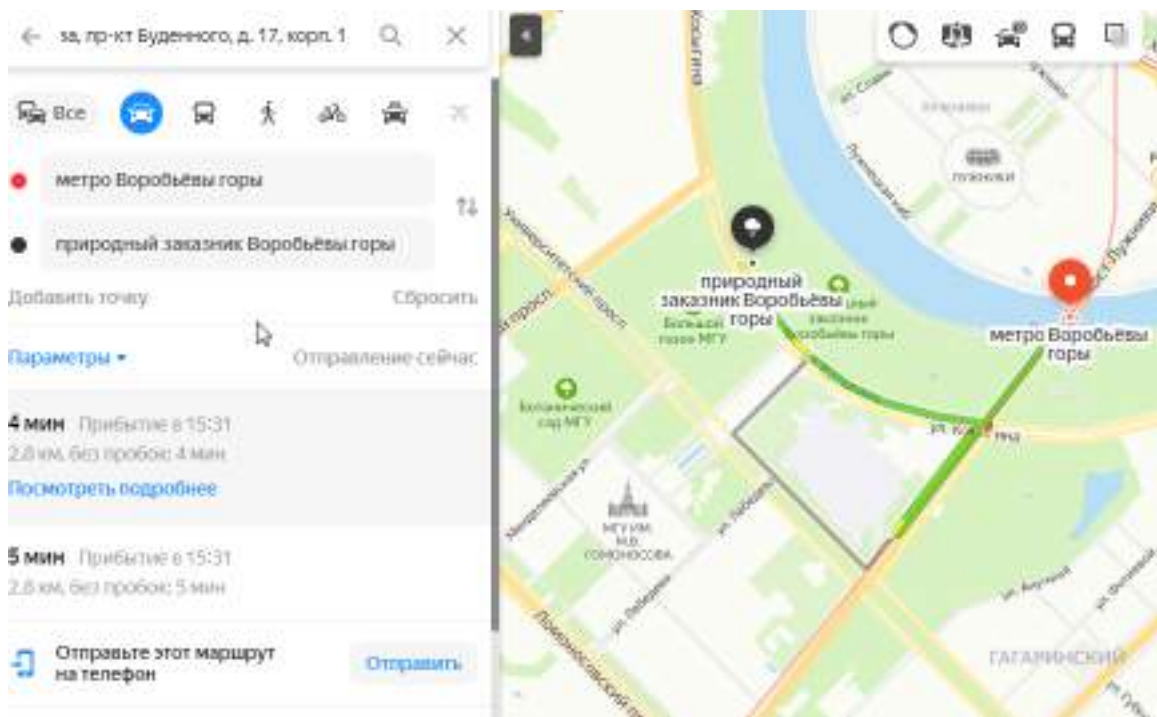


Рисунок 4. Время в пути на транспорте до ближайшей станции метро Воробьевы горы

8.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Наименование	Описание, показатель
Адрес	г. Москва, Воробьевская наб.
Округ Москвы	ЗАО
Муниципальный район	Раменки
Зона расположения	ТТК-ЧТК
Общая площадь земельного участка, кв. м	326 038,0
Кадастровый номер	77:07:0010001:1175
Кадастровая стоимость, руб.	2 148 590,48
Удельный кадастровый показатель стоимости, руб./кв.м.	6,59
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения особо охраняемых природных объектов (территорий)
Разрешенное использование по документу	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14)
Данные ПЗЗ г. Москвы (Правила землепользования и застройки города Москвы)	Индекс «Н»: территории, для которых градостроительный регламент не устанавливается
Форма рельефа	Холмообразный
Наличие построек на земельном участке	Имеется
Покрывание земельного участка	Зеленые насаждения, пешеходные тропы
Вид права	собственность
Субъект права	город Москва
Балансовая стоимость	Нет данных
Инженерное обеспечение коммуникациями	н/д
Дополнительная информация	Участок отнесен к особо охраняемой природной территории регионального значения - природный заказник «Воробьевы горы», образованной с утверждением её границ, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 21.07.1998 № 564 «О мерах

Наименование	Описание, показатель
	по развитию территорий природного комплекса Москвы». Данный земельный участок ограничен в обороте в соответствии с пунктом 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации и не подлежат приватизации.

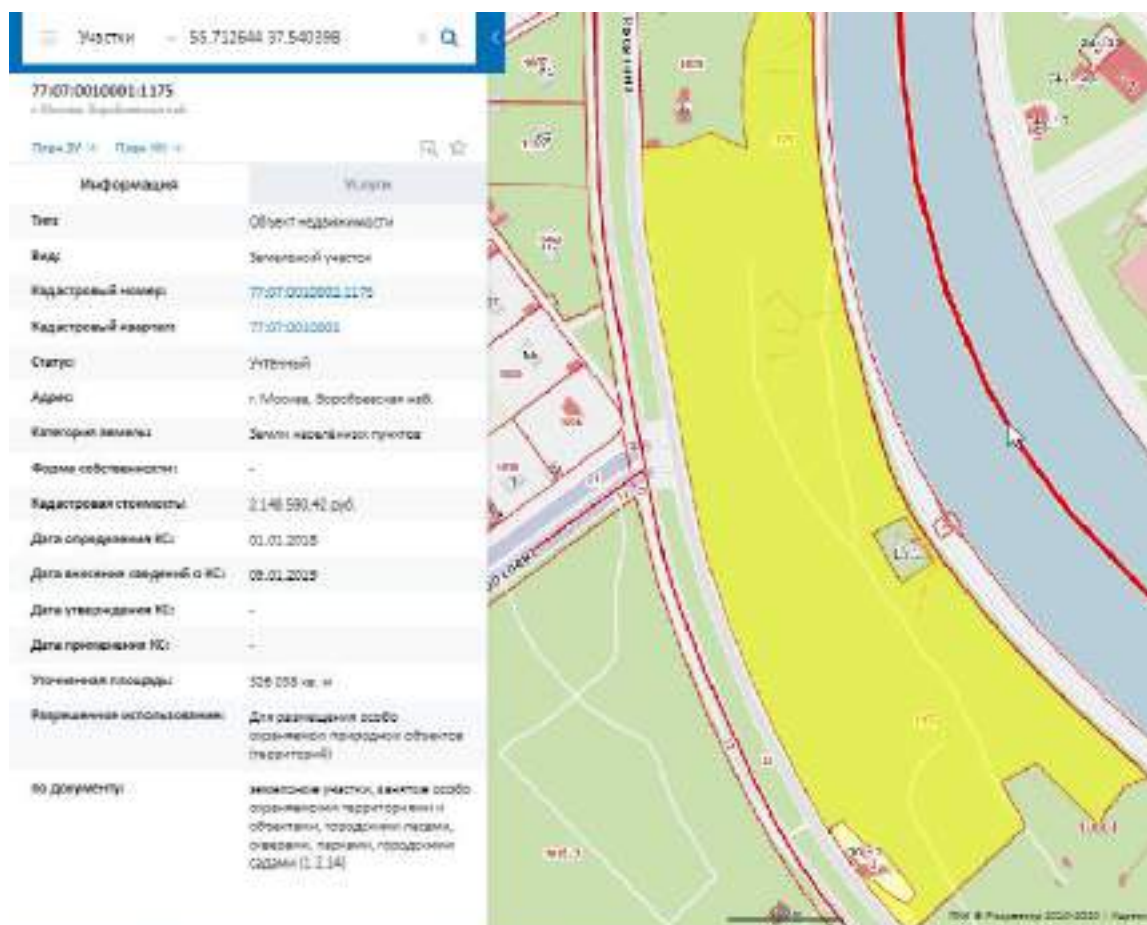


Рисунок 5. Параметры земельного участка (данные <https://pkk5.rosreestr.ru>)

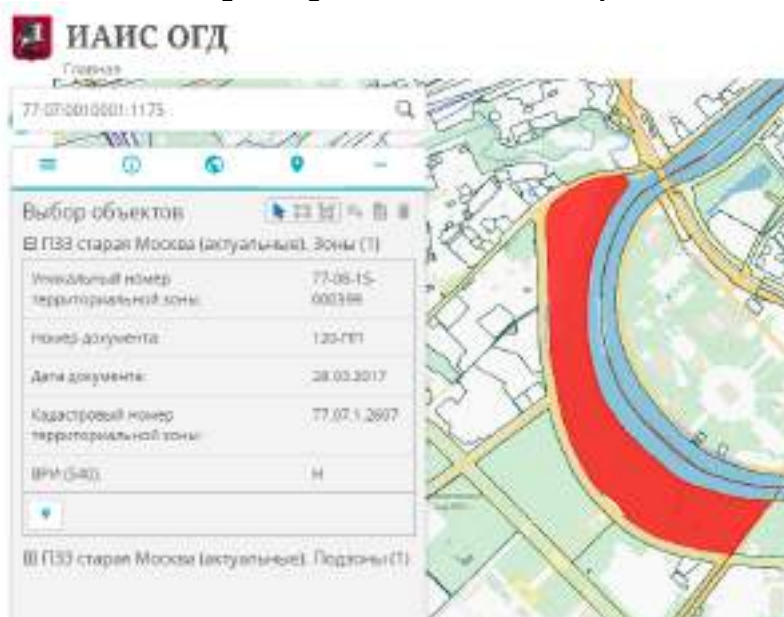


Рисунок 6. Данные ПЗЗ г. Москвы¹

¹ <https://www.mos.ru/mka/documents/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-goroda-moskvy/>

**Таблица 5 Количественные и качественные характеристики
оцениваемого объекта**

Наименование	Описание, показатель
Наименование объекта	Опорное сооружение
Адрес	г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I
Округ Москвы	ЗАО
Муниципальный район	Раменки
Зона расположения	ТТК-ЧТК
Станция метро	Воробьевы горы
Расстояние до метро, м	1 700
Время до метро	4 мин транспортом
Тип объекта недвижимости	Сооружение
Кадастровый номер	77:07:0010001:1255
Кадастровая стоимость, руб.	25 800,20
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м застройки	16,27
Вид права	Право собственности
Субъект права	город Москва
Балансовая стоимость	Нет данных
Площадь застройки, кв.м	1 588
Год постройки	1917 (по данным выписке из ЕГРН) до 1917 (по данным техпаспорта)
Объект культурного наследия	нет
Основной материал (стены)	кирпич
Наличие обременений	н/д
Функциональное назначение	Опорное сооружение
Фактическое использование	Не используется
Расположение входа относительно линии застройки	Внутри природного заказника «Воробьевы горы»
Состояние здания	Данных об износе в техпаспорте от 2012 года не имеется. По состоянию на дату оценки (осмотра) объект оценки представляет собой почти разрушенное сооружение с остаточными фрагментами стен



контур объекта

Рисунок 7. Ситуационный план

Фото объекта оценки (внешний вид)



8.3. Имущественные права и обременения

Права на улучшения

Право собственности на объект оценки принадлежит г. Москва.

Права на земельный участок

Право собственности на объект оценки принадлежит г. Москва.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ), гл. 13 «Статья 209. Содержание права собственности»:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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.

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 6. Юридическое описание здания

Наименование объекта	Опорное сооружение
Кадастровый номер	77:07:0010001:1255
Назначение	Сооружение
Правообладатель (собственность)	г. Москва (на основании Выписки из ЕГРН на сооружение от 14.05.2020 г. №99/2020/328155066)
Обременения (ограничения) права	не зарегистрировано

Таблица 7. Юридическое описание земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	77:07:0010001:1175
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14)
Правообладатель (собственность)	г. Москва (на основании Выписки из ЕГРН на земельный участок от 26.11.2019 г. №99/2020/328160684)
Обременения (ограничения) права	не зарегистрировано
Дополнительная информация	Постоянное (бессрочное) пользование (№77-77/012-77/012/050/2015-184/1 от 06.08.2015 г.) Правопользователь: Государственное автономное учреждение культуры города Москвы «Центральный парк культуры и отдыха имени М. Горького», ИНН 7706052148

Объект оценки расположен на земельном участке площадью 326 038 кв.м с кадастровым номером 77:07:0010001:1175 по адресу: г. Москва, Воробьевская наб., который находится в государственной собственности и

особо охраняемой природной территории регионального значения - природный заказник «Воробьевы горы», образованной с утверждением её границ, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 21.07.1998 № 564 «О мерах по развитию территорий природного комплекса Москвы».

Данный земельный участок ограничен в обороте в соответствии с пунктом 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации и не подлежат приватизации.

С учетом изложенного, вышеуказанное сооружение будет продаваться без земельного участка, на котором оно расположено.

Таким образом, новый собственник в рамках приватизации по 178-ФЗ от 21.12.2001 г. после приобретения объекта оценки сможет оформить право аренды/пользования на земельный участок в границах застройки.

8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (ННЭИ)

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ ННЭИ условно свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений.

Правовая обоснованность

В соответствии с предоставленными документами и данными портала rosreestr.ru земельный участок расположения объекта оценки отнесен к категории: земли населенных пунктов, разрешенное использование –

земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14).

Согласно правилам землепользования и застройки г. Москвы (ПЗЗ г. Москвы²), земельный участок расположения объекта оценки относится к территориальной зоне с индексом «Н»: территории, для которых градостроительный регламент не устанавливается.

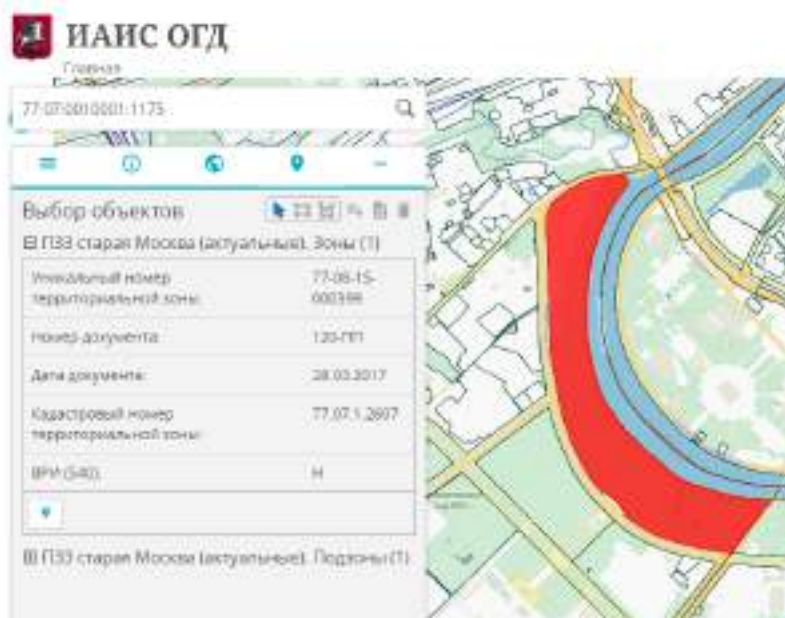


Рисунок 8. Данные ПЗЗ г. Москвы³

Индексом «Н» в ПЗЗ г. Москвы обозначены территории, для которых градостроительный регламент не устанавливается или на которые требования градостроительного регламента не распространяются. То есть для них в правилах землепользования и застройки Москвы не определяется ни перечень возможных видов разрешенного использования участков, ни предельные параметры строительства на них.

К таким землям относятся в том числе:

- территории объектов культурного наследия, (в т.ч. вся территория в границах ансамблей с таким статусом). В том числе - выявленных объектов культурного наследия;
- особо охраняемые природные территории;
- территории общего пользования (в т.ч. в «красных линиях» улично-дорожной сети);

² <https://www.mos.ru/mka/documents/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-goroda-moskvy/>

³ <https://www.mos.ru/mka/documents/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-goroda-moskvy/>

- занятые линейными объектами или предназначенные для их размещения;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых;
- земли лесного фонда;
- сельскохозяйственные угодья;
- особые экономические зоны и территории опережающего развития.

Как видно из данного перечня – к зоне «Н» относятся достаточно специфические территории, на которых, по общему правилу, не предполагается осуществление нового строительства или реконструкции, да и вообще ведение «непрофильной» хозяйственной деятельности.

Для разрешения данных проблем существуют два варианта⁴:

- исключение участка из границ зоны «Н»;
- установление для участка разрешенного использования и параметров строительства уполномоченным в сфере соответствующих территорий органом.

Исключение участков из границ территорий, для которых градостроительный регламент не устанавливается

В большинстве случаев исключение участков из границ зоны «Н» путем внесения изменений непосредственно в ПЗЗ невозможно. Так границы объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий и т.д. устанавливаются в специальном порядке, а в ПЗЗ лишь отображаются. Соответственно, их корректировка должна осуществляться в порядке определенном действующим для таких видов территории законодательством. А учитывая, что границы таких территорий не могут меняться произвольно, а определяются объективными факторами – перспективы их корректировки необходимо оценивать применительно к каждому отдельному случаю.

Так для объектов культурного наследия потребуется разработка проекта границ такого объекта или внесение изменений в существующий. При этом новые границы должны быть обоснованы в рамках культурологических изысканий и подтверждены историко-культурной экспертизой. Аналогично для особо охраняемых природных территорий возможность сокращения площади (если речь не идет об инфраструктурных проектах городского значения) определяется исходя из фактического наличия леса или иного охраняемого ландшафта.

Непосредственно изменения в ПЗЗ могут решить данный вопрос только если при отображении границ таких территорий была допущена техническая ошибка.

⁴ <https://www.2m.ru/uslugi/voprosy-gradostroitelnoj-deyatelnosti/poluchenie-gpzu-v-gorode-moskve/indeks-n-v-pzz-moskvy>

Изменение разрешенного использования и установление параметров допустимого строительства на участках в зоне «Н»

В соответствии с градостроительным законодательством, использование участков, на которые градостроительный регламент не распространяется, определяется уполномоченным в соответствующей сфере государственным или муниципальным органом. Например – Мосгорнаследием и Мосприродой по территориям объектов культурного наследия и ООПТ регионального значения соответственно. То есть данными органами определяются как виды разрешенного использования участка, так и параметры допустимого строительства (реконструкции).

Единый порядок использования таких территории не установлен, оно определяется как законодательством о соответствующих видах территорий, так и нормативами, установленными для конкретной территории или объекта (положением об особо охраняемой природной территории, проектом зон охраны объекта культурного наследия и т.д.). Велика в данном случае и доля произвольного усмотрения уполномоченных органов.

И если о масштабном новом строительстве в пределах таких территорий говорить, как правило, не приходится, то изменение разрешенного использования объекта, его реконструкция (в т.ч. с увеличением параметров), возведение вспомогательных построек вполне возможны. Особенно при должном обосновании соответствия таких действий назначению и режиму территории (либо назначению объекта, существовавшего до формирования такой территории), отсутствия негативного воздействия от планируемых мероприятий.

Так на территориях объектов культурного наследия, ООПТ может ставиться вопрос о размещении объектов рекреационного и спортивного характера, общепита и т.д., позволяющих задействовать потенциал соответствующей территорий, не нанося ей ущерба.

Таким образом, без дополнительной проработки и согласования с соответствующими государственными органами, использование земельного участка или его части в рамках какой-либо коммерческой хозяйственной деятельности невозможно.

Учитывая приведенную выше информацию, отсутствие дополнительных информации и документов от Заказчика по предполагаемому использованию территории в границах застройки объекта оценки, а также указанием в рамках служебной записки «О проведении оценочных мероприятий» от 22.05.2020 г. № 33-6-206717/20-(0)-1 по оценке рыночной стоимости объекта оценки в существующем положении, рассмотрение земельного участка как условно свободного нецелесообразно.

Таким образом, ННЭИ условно свободного земельного участка не рассматривалось.

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Объект оценки представляет собой кирпичное опорное сооружение 1917 г.п., площадь застройки – 1588 кв.м. На дату оценки (осмотра) объект оценки не эксплуатируется, представляет собой почти разрушенное сооружение с остаточными фрагментами стен.

С учетом состояния объекта оценки целесообразно рассмотреть снос объекта оценки и продажа его в качестве лома. Однако у Оценщика нет точных сведений об параметрах оставшихся конструкций объекта оценки (протяженность и высота оставшихся фрагментов стен), что не позволяет достоверно определить количество лома, возможного к продаже. Таким образом, данный вариант не может быть рассмотрен в качестве возможного использования.

Учитывая приведенную выше информацию, отсутствие дополнительных информации и документов от Заказчика по предполагаемому использованию территории в границах застройки объекта оценки и самого объекта оценки, а также **указанием в рамках служебной записки «О проведении оценочных мероприятий» от 22.05.2020 г. № 33-6-206717/20-(0)-1 по оценке рыночной стоимости объекта оценки в существующем положении, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка с существующими улучшениями в границах застройки принято размещение опорного сооружения.**

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка с существующими улучшениями в границах застройки принято размещение опорного сооружения.

9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации февраль-март 2020г.

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), Индекс промышленного производства в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 103,3%, с январем 2020 г. – 99,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 102,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 105,0%.

Индекс производства пищевых продуктов в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 109,5%.

Индекс производства текстильных изделий в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 98%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 105,2%.

Индекс производства металлургического в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 98,4%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 89,4%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 101,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2020 г., по расчетам, составил 244,6 млн рублей, или 99,4 % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимой оценке), в январе-феврале 2020 г. – 531,4 млн рублей (99,1 %).

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 101,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2020 г., по расчетам, составил 244,6 млн рублей, или 99,4 % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимой оценке), в январе-феврале 2020 г. – 531,4 млн рублей (99,1 %).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-феврале 2020 г., по предварительным

данным, составил 165,7 млн рублей, или 45,1 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В феврале, январе-феврале 2020 г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, по предварительным данным, составил 2,4 и 5,7 млн тонно-километров или 65,2 % и 60,9 % к соответствующим периодам 2019 г.

По данным Ростата оборот розничной торговли в феврале 2020 г. составил 2 619,8 млрд рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2020 г. – 5 252,5 млрд рублей, или 103,7%.

По данным Федеральной таможенной службы (ФТС) РФ⁵ положительное сальдо внешней торговли России в январе - феврале 2020 года составило 24,9 млрд долларов США, что на 25% (или на 9,3 млрд долларов США) меньше аналогичного показателя за 2019 год.

В марте 2020 г. по сравнению с мартом 2020 г. индекс потребительских цен составил 100,6%, по сравнению с декабрем 2019 г. – 101,3%.

В 31 субъекте Российской Федерации в марте 2020 г. прирост потребительских цен составил 0,7% и более. В наибольшей степени в Республике Дагестан – 1,8% и Тульской области – 1,3%, в связи с удорожанием продуктов питания на 2,9% и 1,7% соответственно. В Москве цены выросли за месяц на 0,3%, в Санкт-Петербурге – на 0,8% (с начала года – прирост цен составил 1,0% и 1,7% соответственно).

По данным Ростата базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в марте 2020 г. составил 100,5% (в марте 2019 года - 100,3%), в годовом выражении - 102,6% (104,6%).

В марте 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,0% (в марте 2019 г. - на 0,5%). Непродовольственные товары в марте 2020 г. стали дороже на 0,5% (выросли на 0,1% в марте 2019 года). Услуги в марте подорожали на 0,1% (в марте 2019 года - также на 0,1%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в феврале 2020 г. составила 74,5 млн человек. Уровень занятости населения (отношение численности занятого населения к общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) в феврале 2020 г. составил 58,9%. Уровень безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы) в феврале 2020 г. составил 4,6%.

Влияние текущей пандемии коронавируса на прогнозные социально-экономические показатели рассмотрены ниже.

⁵ <https://tass.ru/ekonomika/8171569>

9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на 2020г.

В 2019 году годовая инфляция в городе Москве прошла пиковое значение в феврале-марте (105,3% к соответствующим периодам 2018 года) и в августе замедлилась до 104,3% по мере исчерпания эффектов от повышения ставки НДС. При этом среднемесячный прирост цен с марта по август 2019 года уже не превышал аналогичный показатель предыдущего года.

Оценка численности постоянного населения на 1 октября 2019 года составила 12 653,9 тыс. человек и увеличилась за январь-сентябрь 2019 г. на 38,6 тыс. человек.

Численность рабочей силы в августе-октябре 2019 г. по итогам обследования рабочей силы составила 7 302,8 тыс. человек, в их числе 7 193,8 тыс. человек, или 98,5% экономически активного населения были заняты в экономике и 108,9 тыс. чел. (1,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение октября 2019 г. признано безработными 6,4 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года прошлого года на 0,3 тыс., или на 5%). Численность трудоустроенных безработных в октябре 2019 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,5 тыс. и составила 3,9 тыс. человек.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в октябре 2019 года составил 91,8 % к октябрю 2018 года.

Индекс промышленного производства октябрь 2019 г. к сентябрю 2019 г. 103,9%.

Индекс потребительских цен в октябре 2019 года составил – 100,1%. На продукты питания индекс составил – 99,9%, на непродовольственные товары – 100,3%, на услуги – 99,9%. Индекс потребительских цен: октябрь 2019 г. к декабрю 2018 г. – 102,7% (Справочно: октябрь 2018г. к декабрю 2017 г. – 103,0%).

Сезонное снижение цен на продовольственные товары в августе (-0,78% к предыдущему месяцу) оказалось выше соответствующего прошлогоднего снижения цен (-0,48%). В сегменте непродовольственных товаров и услуг прирост цен в августе оказался ниже прошлогодних значений – 0,12% и 0,05% к предыдущему месяцу (0,17% и 0,12% в августе 2018 года соответственно).

В целом за 8 месяцев 2019 года прирост потребительских цен в городе Москве составил 102,74% (к декабрю 2018 года, 102,65% - за аналогичный период 2018 года).

В 2019 году предпринимательская активность остается на высоком уровне. Количество вновь зарегистрированных индивидуальных предпринимателей с начала 2019 года составило 50,2 тысяч ИП. Общее число действующих индивидуальных предпринимателей за 8 месяцев 2019 года

увеличилось на 8,2% относительно конца 2018 года – до 346,2 тыс. индивидуальных предпринимателей.

С начала 2019 года в городе Москве сохраняется высокая инвестиционная активность на фоне практически стагнации инвестиций в российской экономике. В первом полугодии 2019 года инвестиции в основной капитал в городе Москве выросли на 19,5% к соответствующему периоду 2018 года (в сопоставимых ценах, по полному кругу организаций) и составили 955,9 млрд рублей, что составляет 14,3% от общероссийского объема инвестиций.

Влияние текущей пандемии коронавируса на прогнозные социально-экономические показатели рассмотрено ниже.

9.3. Падение цен на нефть и влияние пандемии коронавируса на экономическую ситуацию в мире и России

Распространение коронавируса нового типа, вспышка которого зафиксирована в Китае в декабре 2019 года, оказывает влияние на различные отрасли не только в КНР, но и других стран. Всемирная организация здравоохранения (ВОЗ) 11 марта 2020 года заявила, что заболевание приняло характер пандемии. По данным Bloomberg со ссылкой на аналитиков JPMorgan Chase & Co пандемия коронавируса лишит мировую экономику 5,5 трлн долларов США в ближайшие два года. Аналитики отмечают, что в развитых странах будет экономический спад, сравнимый с теми, которые имели место в 2008-2009 годах и 1974-1975 годах⁶.

На глобальных рынках к концу второго квартала 2020 года ожидается ощутимое снижение, в первую очередь в нефтегазовой отрасли, и, безусловно, в части гостиничного бизнеса и индустрии развлечений, которые значительно пострадают от мер по борьбе с инфекцией. Также, вероятнее всего, второй квартал покажет отрицательную динамику ВВП на развитых рынках. При этом рынки будут поддерживаться низкими процентными ставками и фискальными мерами, инструментами налогово-бюджетной политики.

6 марта 2020 года стало известно еще об одном событии, вызвавшем резкие изменения на биржах — страны ОПЕК+ решили не продлевать соглашение об ограничении добычи нефти. В результате развала сделки цены на ресурсы рухнули: Россия, Саудовская Аравия, Объединенные Арабские Эмираты, Ирак и Кувейт уже сообщили, что будут наращивать добычу сырья, начав таким образом ценовую войну. За март стоимость нефти Brent (Brent) упала с 50 долларов за баррель до 30 и ниже.

Вслед за ценами на нефть произошло сильное ослабление рубля. Падение зафиксировано также по всем основным биржевым индексам.

К 12 апреля 2020 г. было достигнуто соглашение ОПЕК+ о сокращении добычи нефти с 1 мая 2020 года сроком на 2 года. Масштабное сокращение добычи соответствует резкому падению спроса из-за распространения эпидемии коронавируса — на 20 млн барр или 20%.

⁶ <https://tass.ru/>

По словам аналитиков⁷, общих негативных последствий для экономики России не избежать. Основной удар придется по поставкам энергоресурсов, металлов, а также по лесной промышленности, автопрому и туристическому рынку.

14 февраля 2020 года был представлен обновленный макропрогноз по ключевым параметрам российской экономике. В частности, пересмотрена оценка роста ВВП страны на 2020 год — с 1,9% до 1,7% (после 1,3% по итогам 2019 года). При этом ожидания по поводу экономического роста в последующие два года не изменились — 3,1% и 3,2% соответственно. Министерство сохранило на этот год прогноз по инфляции в 3%, а также не стало менять оценки на 2021-й и 2022 год — 4%. Вместе с тем, на фоне дальнейшего распространения пандемии Минэкономики России планирует разработать до середины апреля 2020 года обновленную версию прогноза социально-экономического развития РФ на 2020–2022 годы, где в большой степени будет учтен фактор влияния пандемии коронавируса на мировую экономику.

9.4. Влияние сложившейся экономической ситуации по итогам 1 квартала 2020 года на рынок недвижимости⁸

В целом ситуация с коронавирусом, снижением финансовых индексов, девальвацией рубля и политические изменения создают ситуацию неопределенности для инвесторов. Предыдущая политика ЦБ по снижению ключевой ставки (до 6%) способствовала увеличению интереса инвесторов к объектам коммерческой недвижимости. Потенциально возможный рост ключевой ставки может значительно сократить маржу инвесторов и заставить крупных инвесторов занять выжидательную позицию.

Ожидания Forbes по росту объема сделок на рынке инвестиций в недвижимость на 20-25% относительно 2019 года (когда объем инвестиций составил 3,8 млрд долларов США) могут быть пересмотрены в сторону понижения, если станет понятно, что негативные тенденции имеют долгосрочный характер.

Участие иностранных игроков в инвестициях в недвижимость фрагментарно, поэтому текущие условия не повлияют значительно на долю иностранного капитала, которая и без того ожидалась ниже, чем в 2019 году, за счет отсутствия крупных сделок.

Рынок качественной коммерческой недвижимости слабо реагирует на краткосрочные негативные изменения в экономике. Для рынка Москвы есть три причины спокойной реакции: долгосрочные договоры аренды с индексацией (годовой, реже — квартальной), рублевый арендный поток, а также равновесный уровень ставок практически во всех сегментах. Последнее — баланс между спросом и предложением, на фоне которого ставки аренды

⁷ <https://newdaynews.ru/economy/682612.html>

⁸ <https://www.forbes.ru/biznes/394959-mezhdu-devalvaciey-i-virusom-chto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti>

увеличиваются в востребованных районах, но показывают слабый рост или стабилизацию в целом по рынку.

Значительные колебания в экономике, повлиявшие на рынок недвижимости, наблюдались в 2009-м и в 2014 годах. В 2016 году были схожие колебания, нефть в январе опускалась до отметки 28 долларов за баррель (Brent), а доллар достиг пика в 82 рублей. Но при этом, если смотреть на ретроспективные данные по ставкам аренды и спросу, то они в этот период не снижались. Если экономические факторы и отразились на рынке, то это был лишь точечный эффект (понятно, что такие колебания — часть общей ситуации в экономике, которая не развивается высокими темпами, и это отражается на рынке).

Средние запрашиваемые ставки аренды на офисном рынке коррелируют с ценами на нефть, но речь здесь идет о квартальных показателях. В 2009 году, когда ставки аренды были завышены на фоне активного роста спроса и отсутствия качественного предложения, произошло падение арендных ставок в 2-2,5 раза в зависимости от класса объектов. Уже в 2015 году рынок практически полностью перешел на рублевые контракты.

Тем не менее, если падение национальной валюты будет продолжительным, как считают многие экономисты, прогноз Forbes по росту ставок аренды может быть пересмотрен. Ранее ожидался ежегодный рост в офисном сегменте на 3-4% в 2020-2021 годах (в классе А), в складском сегменте — около 7% в 2020 году, в сегменте торговых центров — рост премиальных ставок на уровне инфляции (2,5-3%).

Экономическая ситуация может повлиять на динамику розничного товарооборота. На протяжении последних лет потребление было слабым, а предпосылки для хороших темпов роста товарооборота ритейла отсутствовали. Сегмент ритейла является достаточно уязвимым к валютным колебаниям, так как торговые операторы закупают товар в иностранной валюте, а продают в рублях. Спровоцированный девальвацией рубля рост цен в среднесрочной перспективе может замедлить темпы роста потребления, однако спрос на дешевые товары будет расти. Что касается ситуации с коронавирусом, возможно временное снижение посещаемости в торговых центрах, которое отразится на результатах ритейлеров за I-II квартал 2020 года.

В сложившихся стрессовых условиях может выиграть сегмент коворкингов. Текущая ситуация на рынке создает стимул для многих арендаторов офисной недвижимости еще более активно принимать решения по плану оптимизации и минимизации затрат, а гибким офисными пространствам развиваться еще быстрее, чтобы удовлетворить вновь образовавшийся спрос.

При нестабильной экономике компании могут экономить на офисах, переезжая в объекты классом ниже, например, за МКАД. Но при этом топ-менеджерам требуются площадки, кабинеты в центре Москвы для общения с клиентами (коворкинги). Важно, что аренда коворкинга позволяет достичь

экономии за счет отсутствия капитальных затрат на отделку офисного помещения, наличия мебели и сопутствующих услуг.

Если распространение вируса достигнет пика и пойдет на спад в ближайшие два месяца, то рынки несколько стабилизируются и восстановление начнется уже в третьем квартале. Вместе с тем, необходимо отметить, что коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.

9.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Самая общая классификация недвижимых вещей содержится в действующем гражданском законодательстве, которое различает недвижимые по природе вещи и вещи, которые отнесены к недвижимости в силу закона.

Классификация при кадастровом учете и регистрации права

В соответствии с федеральными законами №221-ФЗ, №218-ФЗ, приказами Минэкономразвития РФ №921, №953 в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о следующих видах недвижимости:

- земельный участок;
- здание;
- сооружение;
- помещение;
- машино-место;
- объект незавершенного строительства;
- единый недвижимый комплекс;
- иные объекты, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Вывод:

Таким образом, объект оценки относится к сооружениям.

Рынок недвижимых сооружений на территории г. Москвы отсутствует. Как правило сооружения реализуются на рынке недвижимости в составе со зданием или единым недвижимым комплексом. Учитывая информацию, приведенную в рамках анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, о том, что в рамках границы застройки объекта оценки возможно размещение объектов рекреационного и спортивного характера, общепита и т.д. при наличии согласований соответствующих государственных органов, ниже, справочно, приведен рынок коммерческой недвижимости города Москвы.

9.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам 1 квартала 2020 года

Краткий обзор торговой недвижимости по итогам 1 квартала 2020 г.⁹

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2020 года на рынке торговой недвижимости. По результатам исследования аналитиками были определены ключевые события рынка ритейла:

- В I квартале 2020 года на московском рынке торговой недвижимости были введены в эксплуатацию два торговых центра: в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 000 кв. м) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 000 кв. м).
- По итогам I квартала вакантность в ТЦ столицы составляет 6,5%, что на 0,5 п. п. ниже, чем в аналогичном квартале прошлого года.
- Наблюдается низкая активность со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 4 новых бренда, в аналогичном периоде 2019 года – 5 брендов.
- Ставки аренды на торговые помещения в ТЦ существенно не изменились за I квартал и в целом остались на прежнем уровне.

Основные показатели рынка торговых площадей в I квартале 2020 г.

Основные показатели*	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн кв. м	13,5/6,51
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	405/138
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	≈1 470,3/≈794,3
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0–120 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

* Приведены показатели только по качественным профессиональным ТЦ.

** Изменение по сравнению с показателем на конец 2019 г..

В конце I квартала на первый план вышло решение глобальных проблем, оказывающих сильное негативное влияние на все сферы экономики, в частности на рынок торговых центров – как на девелоперов, так и ритейлеров. В условиях существующей неопределенности и введения принудительных ограничительных мер рынок пытается подстроиться под новые правила. Наибольшую активность проявляют игроки онлайн сектора, в частности продуктового. Стоит отметить «мобилизацию», которую проявляют участники рынка. Так, ассоциация участников fashion-индустрии запустила проект «Свободные мощности», который предоставляет возможность разместить заказ

⁹ Источник: Knight Frank

коллекции онлайн. Wildberries предлагает программу трудоустройства, компания Bosco задействовала часть производства для пошива медицинских масок, а косметические бренды Mixit и Faberlic займутся выпуском антисептиков.

Поскольку рынок вошел в период турбулентности только в середине марта, основные рыночные показатели еще не успели скорректироваться, серьезные изменения ожидаются во II квартале. Сейчас владельцы и арендаторы совместно ищут пути смягчения последствий кризиса для обеих сторон, в частности при содействии государственных мер поддержки. Конец квартала отмечен закрытием целого ряда ТЦ и магазинов, кафе, ресторанов, в связи с чем ряд девелоперов, например, МЕГИ, пошли на встречу арендаторам и отменили начисление арендной платы на весь срок закрытия магазинов в составе торговых центров.

До конца года аналитики Knight Frank ожидают снижения активности в развитии арендаторов, вызванной приостановлением работы магазинов непродовольственного профиля в связи с пандемией и девальвацией рубля. Последствием эпидемиологической ситуации в стране также станет перенос сроков открытия ряда объектов, запланированных во второй половине 2020 года, рост уровня вакансии на фоне кризиса и ввода новых торговых площадей, и соответственно, изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам.

Краткий обзор офисной недвижимости по итогам 1 квартала 2020 г.¹⁰

Московский рынок офисной недвижимости приготовился к рецессии: снижается активность арендаторов, увеличивается доля перезаключенных контрактов и растет число сделок по сокращению избыточных площадей. В этих условиях девелоперы готовы существенно снизить инвестиционную активность, а вводить уже начатые объекты будут лишь при наличии выкупленных или арендованных площадей. Все эти факторы в совокупности могут привести к снижению в Москве на 40% по итогам 2020 года объема ввода офисных площадей.

Объем ввода офисов в Москве по итогам первого квартала составил 61 тыс. кв. м, увеличившись более чем в два раза относительно показателя аналогичного периода прошлого года (27,5 тыс. кв. м). Такие данные приводятся в исследовании Knight Frank. Но на фоне резкого снижения деловой активности, по прогнозам консультантов, объем ввода офисов начнет резко сокращаться уже во втором квартале.

В общей сложности, как ожидают в Knight Frank, по итогам этого года в Москве будет сдано 320–330 тыс. кв. м офисной недвижимости, что почти на 40% ниже изначально заявленного объема — 522 тыс. кв. м.

Сокращение ввода офисной недвижимости произойдет на фоне снижения объема ее поглощения. Как следует из расчетов Knight Frank, в первом

¹⁰ Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/4317207>

квартале этого года в Москве было суммарно арендовано и продано 199,7 тыс. кв. м, что на 11% выше, чем за тот же период прошлого года. Одновременно по итогам всего 2020 года поглощение может достигнуть 500–600 тыс. кв. м против изначально прогнозируемых 700–750 тыс. кв. м. Отмечается снижение активности уже по итогам первого квартала. По его прогнозам, по итогам текущего года объем поглощения достигнет 1,2 млн кв.м против изначально прогнозируемых 1,5 млн кв.м.

Замедление деловой жизни уже привело к росту доли вакантных площадей на офисном рынке Москвы. Согласно оценкам JLL, по итогам первого квартала показатель увеличился на 0,9 процентного пункта, до 10,5%. Меняется и общий характер заключаемых сделок. По наблюдениям аналитиков Knight Frank, по

итогам первого квартала доля сделок, предполагавших пересмотр коммерческих условий, достигла 24% от их общего объема. По итогам года возможно увеличение этого показателя до 40–50%. Сейчас избыток площадей может наблюдаться у компаний, которые будут значительно сокращать штат. Этот сценарий возможен, если текущая ситуация с распространением коронавируса и ограничительных мер продлится больше двух месяцев». По прогнозам Cushman & Wakefield ожидается краткосрочная активизация спроса в сегменте коворкингов.

Аналитики Knight Frank Мария предполагают, что в текущих условиях выходить на рынок будут в основном проекты, построенные по схеме полного или частичного built-to-suit (для конкретного заказчика), либо те, на площади которых еще до ввода заключались договоры аренды или купли-продажи. Возможно, что карантинные меры приведут рынок в состояние инвестиционной паузы на два-три месяца. На этом фоне, по ее оценкам, объем нового строительства может составить 1,7 млн кв. м — это на 20% ниже прогноза, сформулированного в начале года.

Краткий обзор рынка street retail по итогам 1 квартала 2020 г. (основные торговые коридоры)¹¹

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА				
		I кв. 2018	I кв. 2019	I кв. 2020
	Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. м ²	562,1	562,5	563,0
	Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 074	3 110	3 129
	Средняя площадь арендуемых помещений, м ²	140	180	181
	Уровень вакантности, %	7,0	6,0	6,4

* На основе данных 60 улиц в центре Москвы.

¹¹ Источник: Colliers International

В I кв. 2020 г., в связи с ротацией арендаторов на центральных улицах Москвы, уровень вакантности в этих районах столицы увеличился на 0,3 п.п по сравнению с предыдущим кварталом.

Стоит отметить также, что помещения освобождаются за счет устаревшей концепции и пересмотра некоторыми владельцами сетей магазинов или общепита своей стратегии развития.

Центральные торговые улицы

Возросшая доля свободных помещений в I квартале 2020 г. была зафиксирована на пешеходных улицах (3,9% против 3,1% в IV квартале 2019 г.), на центральных торговых коридорах (7,4% против 6,9% в IV квартале 2019 г.) и на Патриарших прудах (6,1% против 4,4 в IV квартале 2019 г.).

ГРАФИК 1:
Динамика среднего
уровня вакантности
центральных улиц
Москвы, %



Источник: Colliers International

Ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц имеют разнонаправленную динамику. Так, в I квартале 2020 г. верхний диапазон ставок увеличился в Столешниковом переулке (на 3%), на Петровке (на 4%) и на Большой Никитской (на 14%) по сравнению с показателями в I квартале 2019 г. Такое увеличение связано в первую очередь с дефицитом качественных площадей в данных локациях и появлением новых дорогостоящих лотов. На других улицах арендная ставка снизилась в среднем на 10–15% в связи с увеличением вакансии и выходом менее качественных помещений на рынок.

Магистральи

На основе исследования 567 объектов (85,7 тыс. кв.м) на магистральных коридорах доля вакантности за год на Кутузовском (16%) и Ломоносовском (4%) проспектах выросла в среднем на 2 п.п. Исключением стал Мичуринский проспект (9%), где показатель, наоборот, снизился на 2 п.п. Увеличение уровня вакантности на магистралях произошло за счет закрытия точек общественного

питания, продуктовых магазинов, отделения банков и магазинов профессиональной косметики.

Прогноз

Вероятнее всего, будет наблюдаться временное увеличение вакансии во II квартале 2020 г. в связи с последними событиями — COVID-19, девальвация рубля, сокращение числа туристов в столице, снижение торговых оборотов и дефицит клиентов.

Стоит отметить, что арендаторы торговых помещений, бизнес которых ориентирован на потребительские (продуктовые) товарные группы и их продажу, уже извлекли выгоду из краткосрочного увеличения денежного потока, равно как и аптечный бизнес.

Снижение ставок все равно последует, в некоторых случаях от 30% до 50%, но это временное снижение.

Сегодняшнее положение может носить также и положительный эффект для покупки и аренды торгового помещения. Для покупателей, имеющих заработок в долларах, настало хорошее время для активного вложения в «готовый арендный бизнес», а для арендатора со стабильным финансовым положением — для получения торгового помещения на более выгодных коммерческих условиях.

Краткий обзор рынка street retail в спальных районах Москвы¹²

В момент зарождения и активного становления сегмента стрит-ритейла, он тяготел к центральным районам, туристическим зонам, наиболее популярным пешеходным маршрутам, то есть к местам с максимально хорошей транспортной доступностью, что свойственно «сердцу» города.

Вместе с тем в последние годы тренд в выборе районов для размещения объектов уличной торговли начал меняться. Ввиду комплексной застройки окраин и создания целых микрорайонов возникла потребность в обеспечении их жильцов необходимой инфраструктурой. Стрит-ритейл начал проникать в спальные зоны.

От элитного его отличает не только территориальный признак, но и сама концепция. Она более демократичная, с ориентацией на услуги/товары повседневного использования.

Рентабельность здесь, как правило, выше в сравнении с объектами, расположенными в историческом центре.

К преимуществам объектов уличной торговли, расположенных в спальных районах, можно отнести:

- более лояльные арендные ставки;
- широкий выбор помещений, в том числе на стадии строительства;

¹² <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20161130-spros-na-malye-formaty-strit-riteyl-v-spalnyh-rayonah>

- большинство торговых объектов в местах новой застройки открываются одновременно, что увеличивает шансы на здоровую конкуренцию, так как у потребителей товаров/услуг еще нет приверженности к какому-то из объектов, которую необходимо «перебить».

За последние годы в стрит-ритейле наиболее выражено увеличивается доля кафе/ресторанов и небольших продуктовых магазинов. В первом случае рост связан с многообразием авторских концепций (шашлычные, хинкальные, кафе здорового питания, пабы), во втором — спросом на магазины формата «у дома». По прогнозам экспертов, в ближайшие годы сохранится интерес к стрит-ритейлу, ожидается развитие в сферах общепита, fashion-сегмента.

Ежегодно объем предложений в ЦАО Москвы растет в среднем на 5%, что обусловлено благоустройством пешеходных улиц, реконструкцией фасадов зданий, набережных. По мнению экспертов E3 Group, к 2020 году предложение объектов стрит-ритейла (в Москве) вырастет за счет развития районов на 20-25%.

Цены предложений на покупку встроенных помещений в спальнях районах города варьируется в широком диапазоне от 60 000 до 300 000 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно основных пешеходных и транспортных потоков, близости к метро, масштаба помещения, этажа расположения (подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж), наличия отдельного входа и прочих ценообразующих факторов¹³.

Ставки аренды начинаются от 9 000-15 000 руб./кв.м/год и могут достигать до 40 000-45 000 руб./кв.м/год на помещения, расположенные непосредственно у метро, характеризующиеся высоким уровнем пешеходных потоков¹⁴.

9.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены коммерческих объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

¹³ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

¹⁴ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

- передаваемые права;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- прочие отличия.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты с аналогичными передаваемыми правами.

Финансовые условия

Цены арендных ставок/продажи для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- использование заемных средств;
- расчет за счет собственных средств.

Первый вариант требует проведения корректировки рыночной цены на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег.

В рамках оценки, как правило, подбираются аналоги с одинаковыми финансовыми условиями для предполагаемых сделок.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды/цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения прав на недвижимость.

Дата продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение арендных ставок/цен продаж на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Корректировка по данному фактору может быть определена на основе данных информационного ресурса <http://zдание.info/informer>. Стоит отметить, что, как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, арендная ставка/цена продажи за объект находится на одном уровне. Таким образом, арендные ставки/цены продаж по объектам-аналогам не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки.

Факт сделки (торг)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Для расчета диапазона значений корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в СРД-25 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2019 г. www.srsra.ru), в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 285, 287), а также «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272), которые приведены ниже.

Скидка на торг для помещений свободного назначения определялась как средняя величина между офисными и торговыми объектами.

Таблица 8. Корректировка на торг

Назначение	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-25, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", ноябрь 2019 г.		Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Офисы (среднее значение диапазона)	9,50%	6,00%	10,00%	9,60%
Торговые (среднее значение диапазона)	8,00%	5,50%	10,00%	9,60%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	8,75%	5,75%	10,00%	9,60%
Производственно-складские	9,50%	7,00%	11,50%	9,30%

Среднее значение поправки на торг принятое для расчета		
	Продажа	Аренда
Офисы	9,8%	7,8%
Торговые	9,0%	7,6%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,4%	7,7%
Производственно-складские	10,5%	8,2%

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- доступ к объекту (расположение на закрытой территории/свободный доступ);
- расположение относительно красной линии.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

Согласно исследованию БРН (RWAY) по итогам 1 квартала 2019 г., средние цены и арендные ставки за 1 кв.м коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, представлены в таблице ниже:

Таблица 9.

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
Территориальная зона	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС
ММДЦ "Москва-Сити"	34 778	393 656	44 670	390 603	н/д	н/д
Центральный АО (без ММДЦ "Москва-Сити")	24 431	269 453	35 261	329 996	17 758	80 445
<i>Бульварное Кольцо</i>	28 399	305 606	65 750	438 921	17 027	96 363
<i>Бульварное Кольцо-Садовое</i>	26 354	338 063	40 963	366 776	19 685	96 363
<i>Садовое Кольцо-ТТК</i>	23 874	227 616	31 320	295 826	16 846	80 068
<i>ТТК-ЧТК</i>	13 815	132 819	18 162	140 660	14 501	77 877
Северный АО	18 589	141 953	22 254	184 110	10 709	58 467
<i>Садовое Кольцо-ТТК</i>	20 406	181 655	29 588	241 003	14 605	80 940
<i>ТТК-ЧТК</i>	19 887	165 250	24 553	213 676	12 025	77 107
<i>ЧТК-МКАД</i>	47 616	107 967	19 958	159 379	9 669	52 958
<i>Вне МКАД</i>	12 731	н/д	17 586	64 374	8 738	н/д

Западный АО	17 263	180 308	23 244	214 344	11 705	76 084
Садовое Кольцо–ТТК	22 046	199 244	26 486	387 715	13 930	123 457
ТТК–ЧТК	21 667	207 148	23 303	218 050	14 604	78 344
ЧТК–МКАД	13 913	144 088	22 784	161 565	11 885	73 935
Вне МКАД	12 534	70 773	16 863	158 884	8 263	68 410
Юго-Западный АО	16 082	137 708	21 762	138 657	10 239	69 339
ТТК–ЧТК	16 926	147 770	24 678	149 222	10 234	72 677
ЧТК–МКАД	15 175	134 461	18 591	131 521	10 312	70 942
Вне МКАД	12 767	95 776	20 551	127 819	9 849	56 337
Южный АО	15 026	115 534	20 291	116 304	10 411	59 702
Садовое Кольцо–ТТК	16 547	140 050	23 986	220 209	13 794	79 889
ТТК–ЧТК	13 587	110 287	19 576	72 529	9 887	60 347
ЧТК–МКАД	12 965	90 791	18 044	144 782	8 753	45 434
Северо-Восточный АО	14 577	122 472	22 923	174 720	9 805	61 476
Садовое Кольцо–ТТК	19 215	154 430	26 877	127 993	13 178	75 831
ТТК–ЧТК	14 345	131 413	22 187	188 228	10 737	73 142
ЧТК–МКАД	10 777	91 616	23 299	174 814	8 298	49 138
Вне МКАД	11 370	н/д	17 049	88 206	9 541	н/д
Восточный АО	13 720	93 617	20 419	165 263	9 265	57 281
Садовое Кольцо–ТТК	11 637	н/д	21 338	219 615	12 578	н/д
ТТК–ЧТК	15 458	95 743	21 820	157 489	9 631	64 702
ЧТК–МКАД	8 492	91 177	19 664	192 459	8 979	53 463
Вне МКАД	10 659	89 135	20 321	100 409	8 959	52 117
Северо-Западный АО	13 686	102 944	21 134	122 845	9 329	43 379
ТТК–ЧТК	15 125	143 066	24 073	143 267	10 697	75 415
ЧТК–МКАД	13 463	98 044	20 011	111 722	9 224	72 718
Вне МКАД	13 411	95 621	21 244	136 011	9 663	21 163
Юго-Восточный АО	11 795	95 431	17 631	138 579	9 096	51 411
Садовое Кольцо–ТТК	12 490	107 842	14 330	137 093	10 617	54 193
ТТК–ЧТК	11 714	93 087	17 897	144 155	8 856	64 532
ЧТК–МКАД	10 927	85 493	19 331	140 267	8 639	50 942
Вне МКАД	11 539	100 946	15 922	127 286	8 827	32 448
Зеленоградский АО	11 668	90 713	14 517	123 839	8 152	36 904
Новомосковский АО	10 408	89 198	14 225	113 961	7 920	43 806
Троицкий АО	9 096	93 260	12 145	65 935	6 718	45 312

Источник: БРН (RWAY)

Таблица 10. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для продажи (за 1,00 принята ценовая зона Бульварное Кольцо-Садовое)

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
Территориальная зона	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
ММДЦ "Москва-Сити"	1,22	1,29	0,68	0,89	н/д	н/д
Центральный АО (без ММДЦ "Москва-Сити")	0,86	0,88	0,54	0,75	1,04	0,83
Бульварное Кольцо	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Бульварное Кольцо–Садовое	0,93	1,11	0,62	0,84	1,16	1,00
Садовое Кольцо–ТТК	0,84	0,74	0,48	0,67	0,99	0,83
ТТК–ЧТК	0,49	0,43	0,28	0,32	0,85	0,81
Северный АО	0,65	0,46	0,34	0,42	0,63	0,61
Садовое Кольцо–ТТК	0,72	0,59	0,45	0,55	0,86	0,84
ТТК–ЧТК	0,70	0,54	0,37	0,49	0,71	0,80
ЧТК–МКАД	1,68	0,35	0,30	0,36	0,57	0,55
Вне МКАД	0,45	н/д	0,27	0,15	0,51	н/д
Западный АО	0,61	0,59	0,35	0,49	0,69	0,79
Садовое Кольцо–ТТК	0,78	0,65	0,40	0,88	0,82	1,28
ТТК–ЧТК	0,76	0,68	0,35	0,50	0,86	0,81
ЧТК–МКАД	0,49	0,47	0,35	0,37	0,70	0,77
Вне МКАД	0,44	0,23	0,26	0,36	0,49	0,71
Юго-Западный АО	0,57	0,45	0,33	0,32	0,60	0,72
ТТК–ЧТК	0,60	0,48	0,38	0,34	0,60	0,75
ЧТК–МКАД	0,53	0,44	0,28	0,30	0,61	0,74
Вне МКАД	0,45	0,31	0,31	0,29	0,58	0,58
Южный АО	0,53	0,38	0,31	0,26	0,61	0,62
Садовое Кольцо–ТТК	0,58	0,46	0,36	0,50	0,81	0,83
ТТК–ЧТК	0,48	0,36	0,30	0,17	0,58	0,63

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
Территориальная зона	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
ЧТК-МКАД	0,46	0,30	0,27	0,33	0,51	0,47
Северо-Восточный АО	0,51	0,40	0,35	0,40	0,58	0,64
Садовое Кольцо-ТТК	0,68	0,51	0,41	0,29	0,77	0,79
ТТК-ЧТК	0,51	0,43	0,34	0,43	0,63	0,76
ЧТК-МКАД	0,38	0,30	0,35	0,40	0,49	0,51
Вне МКАД	0,40	н/д	0,26	0,20	0,56	н/д
Восточный АО	0,48	0,31	0,31	0,38	0,54	0,59
Садовое Кольцо-ТТК	0,41	н/д	0,32	0,50	0,74	н/д
ТТК-ЧТК	0,54	0,31	0,33	0,36	0,57	0,67
ЧТК-МКАД	0,30	0,30	0,30	0,44	0,53	0,55
Вне МКАД	0,38	0,29	0,31	0,23	0,53	0,54
Северо-Западный АО	0,48	0,34	0,32	0,28	0,55	0,45
ТТК-ЧТК	0,53	0,47	0,37	0,33	0,63	0,78
ЧТК-МКАД	0,47	0,32	0,30	0,25	0,54	0,75
Вне МКАД	0,47	0,31	0,32	0,31	0,57	0,22
Юго-Восточный АО	0,42	0,31	0,27	0,32	0,53	0,53
Садовое Кольцо-ТТК	0,44	0,35	0,22	0,31	0,62	0,56
ТТК-ЧТК	0,41	0,30	0,27	0,33	0,52	0,67
ЧТК-МКАД	0,38	0,28	0,29	0,32	0,51	0,53
Вне МКАД	0,41	0,33	0,24	0,29	0,52	0,34
Зеленоградский АО	0,41	0,30	0,22	0,28	0,48	0,38
Новомосковский АО	0,37	0,29	0,22	0,26	0,47	0,45
Троицкий АО	0,32	0,31	0,18	0,15	0,39	0,47

Источник: БРН (RWAY), расчеты Оценщика

Корректировка рассчитывалась путем соотношения средней стоимости конкретного типа коммерческой недвижимости для различных зон г. Москвы.

Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости коммерческого объекта недвижимости, в связи с чем, в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга (консультация со специалистами агентств по продаже недвижимости – АН «МИЕЛЬ», АН «ИНКОМ», АН «МИАН» и др., позволяют утверждать, что сопоставимой можно признать удаленность не более 3 км) и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

Таблица 11. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Предоставленная агентом информация
«МИЕЛЬ»	Татьяна Коровяковская	+7 (495) 665-50-49	Сопоставимые объекты недвижимости, расположенные в соседних округах, но на близком расстоянии (примерно 0-5 км), имеют схожую стоимость
«ИНКОМ»	Максим Васильев	+7 (495) 363-10-10	Объекты недвижимости, расположенные в соседних административных округах и сопоставимые по своим характеристикам, имеют приблизительно одинаковую стоимость в том случае, если расстояние между ними не превышает 3 км

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Предоставленная агентом информация
«МИАН»	Андрей Карпов	+7 (495) 543-90-66	Объекты недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам, но расположенные в соседних административных округах в непосредственной близости (0-5 км), являются сопоставимыми по своей стоимости

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

В силу развитости рынка недвижимости объекты-аналоги подбираются таким образом, чтобы они располагались либо у той же станции, что и объект оценки, либо ближайшей к ней.

Удаленность от метро является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости на рынке продажи и аренды.

Удаленность от метро в разрезе объектов-аналогов определялась на основании информационно-поискового сервиса Яндекс.Карты <https://yandex.ru/maps/>. В данном источнике указано расстояние от объекта до ближайшей станции метро (в метрах), а также удаленность в временном контексте (в минутах).

Согласно проведенному исследованию НОК «Основа»¹⁵, зависимость цен для офисно-торговой недвижимости выглядит следующим образом:

Таблица 12. Значения корректировок на удаленность от метро¹⁶

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспорт ом	более 10 минут транспорт ом
до 5 минут пешком	0%	6%	14%	22%	31%
5-10 минут пешком	-6%	0%	7%	15%	24%
10-15 минут пешком	-12%	-6%	0%	7%	16%
5-10 минут транспортом	-18%	-13%	-7%	0%	8%
более 10 минут транспортом	-24%	-19%	-14%	-7%	0%

Источник: НОК «Основа»

Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит объект недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Расположение здания на 1-й линии домов, как правило, существенно увеличивает стоимость объекта при прочих равных условиях по сравнению с внутриквартальным расположением.

Для расчета корректировки использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные

¹⁵ <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

¹⁶ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены далее:

Таблица 13. Значение корректировки на красную линию для офисно-торговых объектов

Показатель	Для красной линии	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,85
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,85

Необходимо отметить, что в рамках приведенной выше корректировки нет различия значимости красной линии: в рамках города неизбежно существуют основные магистрали, отличающиеся высоким транспортным/пешеходным трафиком относительно второстепенных улиц, что оказывает существенное влияние на стоимости коммерческой недвижимости. Исходя из необходимости разграничения корректировки по данному фактору, Оценщик применил следующую логику:

- в качестве корректировки «Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице» используется нижняя граница приведенного выше интервала в размере 0,75, что обусловлено максимальной разницей в стоимости объектов, расположенных на основных магистралях города, и внутриквартальных объектов. Таким образом, скидка для внутриквартальных объектов относительно магистральных составит 25% ($0,75 - 1 = -0,25$);

- значение 1 соответствует корректировке «Отношение удельной цены объекта, расположенного на магистральной улице, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице»;

- в качестве корректировки «Отношение удельной цены объекта, расположенного на второстепенной улице, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице» Оценщик счел возможным использовать среднее значение между вышеуказанными корректировками 0,75 и 1 (а именно 0,875), что соответствует скидке в размере $25\% / 2 = 12,5\%$, так как стоимость недвижимости на второстепенных улицах выше стоимости внутриквартальных объектов и ниже объектов на магистральных улицах.

С учетом вышеизложенного была определена матрица коэффициентов:

Таблица 14. Матрица коэффициентов, учитывающих фактор расположения относительно квартала

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	1,000	1,143	1,333
Первая линия второстепенной улицы	0,875	1,000	1,167

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Внутриквартально/вход со двора	0,750	0,857	1,000

На основе приведенных выше коэффициентов были рассчитаны поправочные коэффициенты, приведенные далее в таблицах:

Таблица 15. Корректировка на местоположение относительно красной линии

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально /вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,0%	14,3%	33,3%
Первая линия второстепенной улицы	-12,5%	0,0%	16,7%
Внутриквартально/вход со двора	-25,0%	-14,3%	0,0%

Площадь объекта

При заключении сделок купли-продажи/аренды объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Это связано так же с тем, что объекты большей площадью имеют меньшую ликвидность. Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

Для расчета корректировки использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены далее:

Таблица 16. Корректировка на площадь для цен продаж офисно-торговых объектов

Цена продажи									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50 - 100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100 - 250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250 - 500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500 - 1000	0,77	0,8	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000 - 1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500 - 3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	> 3000	0,67	0,7	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 17. Корректировка на площадь для ставок аренды офисно-торговых объектов

Арендные ставки									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
Объект	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,5	1,55

Арендные ставки									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
оценки	50 – 100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100 – 250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250 -500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500 - 1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000 - 1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,1
	1500 -3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	> 3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

**Таблица 18. Корректировка на общую площадь для цен продаж
офисно-торговых объектов**

Цен продаж									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		≤50	50 - 100	100 – 250	250 -500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 -3000	> 3000
Объект оценки	≤50	0%	4%	13%	22%	30%	37%	45%	49%
	50 – 100	-4%	0%	9%	17%	25%	28%	39%	43%
	100 – 250	-11%	-8%	0%	8%	15%	21%	28%	32%
	250 -500	-18%	-14%	-7%	0%	7%	12%	19%	22%
	500 - 1000	-23%	-20%	-13%	-7%	0%	5%	11%	14%
	1000 - 1500	-27%	-24%	-17%	-11%	-5%	0%	6%	9%
	1500 -3000	-31%	-28%	-22%	-16%	-10%	-6%	0%	3%
	> 3000	-33%	-30%	-24%	-18%	-13%	-8%	-3%	0%

**Таблица 19. Корректировка на общую площадь для арендных ставок
офисно-торговых объектов**

Арендная ставка									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		≤50	50 - 100	100 – 250	250 -500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 -3000	> 3000
Объект оценки	≤50	0%	4%	14%	24%	34%	41%	50%	55%
	50 – 100	-4%	0%	9%	19%	28%	35%	44%	48%
	100 – 250	-13%	-9%	0%	8%	17%	23%	31%	36%
	250 -500	-19%	-16%	-8%	0%	8%	14%	21%	25%
	500 - 1000	-25%	-22%	-14%	-7%	0%	6%	12%	16%
	1000 - 1500	-29%	-26%	-19%	-12%	-5%	0%	6%	10%
	1500 -3000	-33%	-31%	-24%	-17%	-11%	-6%	0%	3%
	> 3000	-35%	-33%	-26%	-20%	-14%	-9%	-3%	0%

Этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», а также «Справочника оценщика недвижимости-2018», которые приведены ниже:

**Таблица 20. Значения корректировки на этаж для цен продаж
офисно-торговой недвижимости**

Объект оценки		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,95	0,71	0,91
	Цоколь	1,05	1,00	0,75	0,96
	1 этаж	1,41	1,34	1,00	1,29
	2 этаж и выше	1,10	1,04	0,78	1,00

**Таблица 21. Корректировка на этаж расположения для арендных
ставок офисно-торговых объектов**

Объект оценки		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	0,0%	-5,0%	-29,0%	-9,0%
	Цоколь	5,0%	0,0%	-25,0%	-4,0%
	1 этаж	41,0%	34,0%	0,0%	29,0%
	2 этаж и выше	10,0%	4,0%	-22,0%	0,0%

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

Корректировка для офисно-торговой недвижимости определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.223), которые приведены ниже.

**Таблица 22. Корректировка на наличие отдельного входа для
офисно-торговых объектов**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,82	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,82	0,91

**Таблица 23. Корректировка на наличие отдельного входа для
офисно-торговых объектов**

Объект оценки	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0%	15%
Вход из общего коридора	-13%	0%

Наличие витринных окон¹⁷

Данная поправка применяется при сравнении площадей с витринными окнами с площадями со стандартными оконными проемами. По данным Информационно-аналитического справочника «RWAY» (октябрь 2014 года) корректировка составляет от 15 до 20%. К расчету была принята корректировка в размере 15%.

¹⁷ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

Таблица 24. Значение корректировки на наличие витринных окон

Объект оценки	Объект аналог	
	Есть	Нет
Наличие витрин		
Есть	0,00%	18,00%
Нет	-15,00%	0,00%

Тип объекта

В текущих рыночных условиях выделяют два основных типа недвижимости: отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Различные по типу объекту различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от типа объекта («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.208):

Таблица 25. Значение корректировки на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,84	0,92
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89	0,96

Таблица 26. Значение корректировки на тип объекта, %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0%	-12%
Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	14%	0%

Наличие (тип) парковки

Для крупных городов существенным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является возможность и условия для парковки личного автотранспорта как самих работников, так и посетителей.

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.¹⁸

Объекты, обладающие хорошими условиями для парковки, стоят дороже, а арендная плата за пользование такими объектами выше, чем для объектов,

¹⁸ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

имеющих ограниченные условия парковки (стихийная парковка). Становится очевидной необходимость проведения корректировки на данный фактор.

Расчет величины корректировки был проведен на основе данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.¹⁹

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от наличия парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.172):

Таблица 27. Значение корректировки на тип парковки

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки, к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой, к удельной цене (арендной ставки) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.173):

Таблица 28. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки

Цены / арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог		
	без парковки	стихийная	организованная
без парковки	1	0,91	0,82
стихийная	1,10	1	0,9
организованная	1,22	1,11	1

Таблица 29. Корректировка на тип парковки

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	Нет парковки	Стихийная	Организованная
Нет парковки	0%	-9%	-18%
Стихийная	10%	0%	-10%
Организованная	22%	11%	0%

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки

Согласно данным «Методики определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404, техническое состояние зданий определяется по следующей таблице:

Таблица 30. Описание физического состояния .

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
-------	---------------------	--	---

¹⁹ Справочник оценщика недвижимости – 2018 “Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера. Н.Новгород: 2018 г.

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
1	0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится только на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21...40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
3	41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
4	61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
5	81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Размер корректирующего коэффициента, учитывающего степень различия в состоянии зданий объекта оценки и объекта-аналога, как правило, определяется исходя из степени различия физических износов этих зданий.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от физического состояния здания («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.)

Таблица 31. Корректировка на состояние

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,27
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,14	1,26

Наличие санузла

По оценке специалистов компаний, занимающихся реализацией объектов коммерческой недвижимости, отсутствие санузла в помещениях, предлагаемых к продаже/сдаче в аренду, оцениваются с понижающим коэффициентом. Помещения, имеющие собственный санузел, в среднем оцениваются на 5,0% больше, чем помещения, предлагаемые к продаже/аренде с санузлом, расположенным в коридоре и являющимся общим для нескольких отдельных блоков помещений. Поправка на наличие или отсутствие санузла учитывает зависимость цены/ставки аренды 1 кв. м. По данным интервьюирования риэлтерских агентств г. Москвы (АН «Мизэль», <http://www.miel.ru/>, тел. 777-33-77, Наталья; АН «МИАН», тел. 974-62-62, Светлана; АН «Московские Огни», <http://www.ogni.ru/> Ирина, тел. 925-05-07; АН «ИНКОМ», <http://www.incom.ru/>, тел. 363-10-10, Андрей; АН «Славянский двор», <http://www.slrealty.ru/>, тел. 228-03-36; «IntermarkSavills», <http://rus.intermarksavills.ru>, Дмитрий Халин), скидка на наличие санузла находится в диапазоне 3 – 7%. Среднее значение 5%.

Таблица 32. Корректировка на наличие санузла

Объект оценки	Объект-аналог	
	Наличие санузла	Отсутствие санузла
Наличие санузла	0%	5%
Отсутствие санузла	- 5%	0%

Источник: данные АН

Состояние внутренней отделки объекта

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Евроремонт») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение "требуется ремонт" в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений). Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

Таблица 33. Краткие характеристики видов ремонтных работ

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандартный ремонт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Улучшенная отделка (евроремонт)	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний г. Москвы, размещенных в интернете, Исполнитель получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

Ниже в таблице приведены примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ.

Таблица 34. Данные о стоимости строительных материалов

Наименование	Требующиеся материалы	Источник информации	Стоимость за 1 кв.м площади по полу	Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	http://stroy-gin.ru/	2500	2 700
		http://moscow.petrovichstd.ru/	3000	
		http://msk.saturn.net/	2600	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки	http://stroy-gin.ru/	7200	7 400
		http://moscow.petrovichstd.ru/	8000	
		http://msk.saturn.net/	7000	
Евро	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, "теплый пол", различного рода электрокабеля и прочее обустройство и оборудование	http://stroy-gin.ru/	16500	17 500
		http://moscow.petrovichstd.ru/	18000	
		http://msk.saturn.net/	18000	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	http://stroy-gin.ru/	8400	9 000
		http://moscow.petrovichstd.ru/	10000	
		http://msk.saturn.net/	8600	

На основании рыночных данных Оценщик рассчитал возможную величину затрат, необходимых для приведения объекта в состоянии «без отделки» к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

Таблица 35. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв. м площадь и по полу, с учетом НДС	Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Всего руб./кв. м площадь и по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв. м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв. м, без НДС	Среднее значение руб./кв. м в год, без НДС
Капитальный ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 400	9 000	16 400	15 920	13 267	1 028
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700		16 700			

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв. м площадь и по полу, с учетом НДС	Стоимость материалов, руб./кв. м площади по полу, с учетом НДС	Всего руб./кв. м площадь и по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв. м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв. м, без НДС	Среднее значение руб./кв. м в год, без НДС
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	5 000		14 000			
	http://evdom.ru/remont/types/major/	7 500		16 500			
	http://www.otremontiruem.ru/	7 000		16 000			
Косметический ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 400	2 700	5 100	5 023	4 186	324
	http://www.otremontiruem.ru/	2 000		4 700			
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	2 400		5 100			
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490		5 190			
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 900	7 400	12 300	12 398	10 332	801
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	4 600		12 000			
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	5 490		12 890			
	http://www.otremontiruem.ru/	5 000		12 400			
Улучшенная отделка (евроремонт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	11 400	17 500	28 900	26 723	22 269	1 726
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	8 000		25 500			
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	7 490		24 990			
	http://www.otremontiruem.ru/	10 000		27 500			

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

Таблица 36. Корректировка на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, с НДС, руб./кв.м

Объект оценки	Объект-аналог				
Корректировка	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	14 325	21 700	30 245	26 723
Стандартная отделка	-14 325	0	5 023	15 920	12 398
Требуется косметический ремонт	-21 700	-5 023	0	10 897	7 375
Требуется капитальный ремонт	-30 245	-15 920	-10 897	0	-3 522
Без отделки	-26 723	-12 398	-7 375	3 522	0

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

Расчет поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, исходит из экономической предпосылки, что арендная плата должна покрывать расходы при эксплуатации объекта.

Исходными параметрами для определения величины поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, методом «обратной

капитализации» является, стоимость затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу.

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$П_{со} = СО * К,$$

где:

$П_{со}$ – поправка на состояние отделки, при расчете величины арендной платы;

$СО$ – стоимость затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу;

$К$ – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 5,5%²⁰, как безрисковой ставки доходности.

Ключевая ставка – это минимальная процентная ставка, по которой Центральный банк России (ЦБ РФ) предоставляет кредиты коммерческим банкам на срок в 1 неделю, и одновременно это максимальная ставка, по которой ЦБ РФ готов принимать от банков на депозиты денежные средства.

Следующим шагом на основании полученных результатов Исполнитель рассчитал значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$К_{сост} = Со.о. - Со.а.,$$

где:

$К_{сост}$ – корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

$Со.о.$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$Со.а.$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

Таблица 37. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, без НДС, руб./кв.м в год

Объект оценки	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	788	1 194	1 663	1 470
Стандартная отделка	-788	0	276	876	682
Требуется косметический ремонт	-1 194	-276	0	599	406
Требуется капитальный ремонт	-1 663	-876	-599	0	-194
Без отделки	-1 470	-682	-406	194	0

²⁰ Источник: <http://www.cbr.ru>

Состав расходов

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Величина операционных и эксплуатационных расходов по различным типам помещений в г. Москве рассчитана на основании данных Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №25, 2019 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

Таблица 38. Размер эксплуатационных и операционных расходов

Назначение\Класс	А	В	С
Офисные помещения:			
Операционные расходы НДС, руб. / кв. м в год	8 362	6 281	4 435
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи НДС, руб. / кв. м в год	5 624	4 319	2 888
Торговые помещения:			
Операционные расходы НДС, руб. / кв. м в год	9 352	7 777	5 849
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи НДС, руб. / кв. м в год	6 606	5 225	3 993
Производственно-складские помещения			
Операционные расходы с НДС, руб. / кв. м в год	3 145	2 834	1 985
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи с НДС, руб. / кв. м в год	2 461	2 029	1 497

Приведенные выше в таблице данные по операционным и эксплуатационным расходам включают в себя коммунальные платежи. Учет коммунальных платежей проведен на основе процентных соотношений, приведенных в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» № 238, 2015г.

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.					
Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	20,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих помещений	18%	22%	14%	18%	22%
уборка прилегающей территории	0%	15%	7%	13%	14%
охрана	8%	8%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшн	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и др.	27%	12%	18%	20%	23%

RWAY по данным Oliver Estate

Рисунок 9. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г.

Таким образом, в зависимости от назначения помещения, коммунальные платежи принимаются к расчету на уровне 22²¹%, 24% и 20% соответственно

²¹ Для ПСН принимается на уровне среднего значения между значениями для административного и торгового назначения

от операционных расходов. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

Таблица 39. Размер расходов для помещений класса С различного назначения²²

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	офисные помещения	торговые помещения	складские помещения	Источник информации
1	ОР с НДС, руб. за 1 кв. м в год	5 142	4 435	5 849	1 985	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №25, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
2	ОР без НДС, руб. за 1 кв. м в год	4 285	3 696	4 874	1 654	п.1/1,2
3	КР, % от ОР	22,00%	24,00%	20,00%	12,00%	RWAY №238 (январь 2015)
4	КР с НДС, руб. за 1 кв. м в год	1131	1064	1170	238	п.1*п.3
5	Нетипичные расходы (НР), в т.ч.					
6	Уборка общих площадей	15,00%	14,00%	16,00%	22,00%	RWAY №238 (январь 2015)
7	Услуги ресепшн	1,50%	3,00%	0,00%	0,00%	RWAY №238 (январь 2015)
8	Охрана	11,50%	13,00%	10,00%	14,00%	RWAY №238 (январь 2015)
9	НР, руб. за 1 кв. м в год с НДС	1 440	1 331	1 521	715	п.1*(п.6+п.7+п.8)
10	ОР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 441	2 888	3 993	1 497	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №25, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
11	ОР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	2 868	2 407	3 328	1 248	п.10/1,2
12	ОР за минусом нетипичных и коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	870	493	1 302	544	п.10-п.4-п.9
13	ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 702	3 104	4 328	1 270	п.1-п.9

Таблица 40. Значения расходов на содержание объекта в процентах от ПВД и границы интервалов

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типы объектов недвижимости	17,5%	14,1%	20,9%
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	13,7%	21,9%
Высококласная торговая недвижимость	17,9%	13,8%	22,0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., табл. 15, 16, 17.

²² Класс С является наиболее близким к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости

Доступ к объекту

Данный фактор учитывает фактор беспрепятственного доступа к объекту недвижимости. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от доступа («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.179):

Таблица 41. Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от доступа

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,74	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,75	0,85

Таблица 42. Корректировка на доступ для офисно-торговых объектов

Показатель	Доступ ограничен	Свободный доступ
Доступ ограничен	0%	-20%
Свободный доступ	25%	0%

Наличие долгосрочных договоров аренды

Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости.

В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды. Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты без обременения долгосрочными договорами аренды или возможностью расторжения данных договоров аренды без ущерба для потенциального покупателя.

Ставка доходности

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных информационного портала Статриелт – Statrielt²³, а также данных Справочника оценщика недвижимости-2018

²³

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

"Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (Нижний Новгород 2018, под общей редакцией Лейфера Л.А.).

Таблица 43. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	11,3%	10,7%	11,9%
Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Таблица 44. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера для г. Москва

Объект недвижимости	Значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	10,3%
Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	10,5%
Высококласная торговая недвижимость	10,6%

Таблица 45. Значение коэффициента капитализации по данным statrielt.ru

Показатель	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	7%	10%	12%
Офисные и другие общественные помещения и здания	8%	10%	12%

Таблица 46. Анализ ставок капитализации

Объект недвижимости	Значение	Источник	Значение	Источник	Среднее значение	Источник
Торговые (высококласные)	7%	Статриелт	10,6%	"Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А.,	8,80%	Расчеты оценщика
Офисные (высококласные)	8%	Статриелт	10,50%	"Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А.,	9,25%	Расчеты оценщика
Торговые (низкокласные)	12%	Статриелт	10,30%	"Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А.,	11,15%	Расчеты оценщика
Офисные (низкокласные)	12%	Статриелт	10,30%	"Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А.,	11,15%	Расчеты оценщика

Объект недвижимости	Значение	Источник	Значение	Источник	Среднее значение	Источник
				Лейфера Л.А.,		
ПСН	12%	Статриелт, расчеты Оценщика	10,30%	"Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А.,	11,15%	Расчеты оценщика

Таблица 47. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типы объектов недвижимости	10,3%	6,4%	14,3%
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,8%	7,4%	16,2%
Высококласная торговая недвижимость	8,6%	8,6%	8,6%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А., табл. 5,6,7

9.8. Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимых сооружений на территории г. Москвы отсутствует. Как правило сооружения реализуются на рынке недвижимости в составе со зданием или единым недвижимым комплексом. Оценщиком не было выявлено предложений по продаже недвижимых сооружений как самостоятельных объектов.

10. Описание процесса оценки объекта оценки

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
 - 3.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - 3.2. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
 - 3.3. информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - 3.4. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчёта об оценке.

10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (Рисунок 10).



Рисунок 10. Методическая структура определения рыночной стоимости

Заключительным этапом оценки является сравнение результатов, полученных на основе указанных подходов и методов, и сведение их к единой стоимости объекта недвижимости. Процесс сведения включает в себя учет слабых и сильных сторон каждого метода, определение их влияния на объективное отражение рынка и принятие результата, полученного по одному из примененных методов, за окончательное значение рыночной стоимости объекта недвижимости.

После анализа и согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

10.3. Выбор подходов и методов оценки

В соответствии с ФСО-1 статья 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.

10.4. Затратный подход

В соответствии со стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256 «Об утверждении федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1).» затратному подходу дается следующее определение: «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему

приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). В рамках данного Оценщик принял решение о необходимости применения данного подхода.

10.5. Сравнительный подход

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) № 1,7, сравнительный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. При сравнительном подходе оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Порядок оценки рыночной стоимости сравнительным подходом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных или продаваемых на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Как правило сооружения реализуются на рынке недвижимости в составе со зданием или единым недвижимым комплексом. В связи с отсутствием на рынке г. Москвы предложений по продаже каких-либо сооружений, как самостоятельных объектов недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что при оценке сравнительный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности.

10.6. Доходный подход

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) № 1,7, доходный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки,

основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

1. Метод капитализации. Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K – соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

2. Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих

доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

Как правило сооружения реализуются на рынке недвижимости в составе со зданием или единым недвижимым комплексом. В связи с отсутствием на рынке г. Москвы предложений по сдаче в аренду каких-либо сооружений, как самостоятельных объектов недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что при оценки доходный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности.

10.7. Методика оценки прав землепользования

Как правило, при оценке стоимости земельных участков в соответствии с Методическими рекомендациями по определению стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Министерством Имущества России от 06.03.2002 г. №568-р, используются следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

1. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

2. 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 справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- ✓ расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- ✓ расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой 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.

3. 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 справедливой стоимости единого объекта недвижимости;
- ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

4. Метод капитализации земельной ренты

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

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты

за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

5. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель. Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду. Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заповняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

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

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по справедливой стоимости.

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Для определения стоимости имущества, прежде всего, необходимо определить возможные пути его использования и выбрать наиболее эффективные из них.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное использование объекта оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Однако следует отметить, что наилучшее использование не является абсолютным. Оно лишь отражает мнение Исполнителя в отношении наилучшего использования собственности исходя из анализа существующих рыночных условий и того объема информации, которым владеет Исполнитель.

Вариант наилучшего и наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим четырем критериям:

- ✓ он должен быть физически возможным;
- ✓ законодательно разрешенным;
- ✓ экономически оправданным;
- ✓ приносить максимальную прибыль.

В соответствии с предоставленными документами и данными портала gosreestr.ru земельный участок расположения объекта оценки отнесен к категории: земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14).

Согласно правилам землепользования и застройки г. Москвы (ПЗЗ г. Москвы²⁴), земельный участок расположения объекта оценки относится к территориальной зоне с индексом «Н»: территории, для которых градостроительный регламент не устанавливается.

Выбранная методика оценки объекта оценки

Объект оценки расположен на земельном участке площадью 326 038 кв.м с кадастровым номером 77:07:0010001:1175 по адресу: г. Москва, Воробьевская наб., который находится в государственной собственности и особо охраняемой природной территории регионального значения - природный заказник «Воробьевы горы», образованной с утверждением её границ, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 21.07.1998 № 564 «О мерах по развитию территорий природного комплекса Москвы».

Данный земельный участок ограничен в обороте в соответствии с пунктом 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации и не подлежат приватизации.

С учетом изложенного, вышеуказанное оцениваемое сооружение будет продаваться без земельного участка, на котором оно расположено.

Таким образом, новый собственник в рамках приватизации по 178-ФЗ от 21.12.2001 г. после приобретения объекта оценки сможет оформить право аренды/пользования на земельный участок в границах застройки.

Учитывая тот факт, что рынок продажи и аренды земельных участков, относящихся к особо охраняемой природной территории регионального значения отсутствует, в качестве максимально близкого сегмента Оценщиком был выбран рынок сдачи в долгосрочную аренду земельных участков для размещения некапитальных объектов, в т.ч. для обеспечения занятий физической культурой, спортом, обустройства раздевалок, мест хранения спортивного инвентаря. Данный выбор не противоречит действующему законодательству по особо охраняемым территориям (более подробно см. раздел 8.4), где возможно с согласия уполномоченных муниципальных органов размещение объектов рекреационного и спортивного характера, общепита и т.д., позволяющих задействовать потенциал соответствующей территорий, не нанося ей ущерба.

Таким образом, стоимость прав аренды на земельный участок была определена методом капитализации земельной ренты.

²⁴ <https://www.mos.ru/mka/documents/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-goroda-moskvy/>

11. Расчет стоимости сооружения затратным подходом

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости ($C_{об}$) определяется как суммы стоимости участка земли ($C_{уз}$) и затрат на замещение (или воспроизводство) объекта недвижимости ($C_{вс}$) за минусом совокупного износа и устареваний ($C_{из}$):

$$C_{об} = C_{уз} + C_{вс} - C_{из}$$

Восстановительная стоимость (ВС) - рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотнесенная к дате оценки. Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затраты на замещение — стоимость строительства, в текущих ценах, здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Затраты на воспроизводство — стоимость строительства, в текущих ценах, точной копии здания, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (которые воплощают в себе все недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения затрат на замещение:

- ♦ метод сравнительной единицы;
- ♦ метод разбивки по компонентам;
- ♦ метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы. Данный метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. метр, 1 куб. метр) аналогичного здания или сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы укрупненных показателей сметной стоимости строительства (УПСС) (сборники «КО-ИНВЕСТ», «Укрупненные показатели восстановительной стоимости» (УПВС) и т.д.).

Метод разбивки по компонентам. Отличие данного метода от предыдущего заключается в том, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

Метод количественного обследования. Этот метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных

компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат. Иными словами, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта. Метод количественного обследования является базой для применения вышеизложенных методик расчета затрат на замещения и показывает наиболее точные результаты по сравнению с ними, однако является наиболее трудоемким и требующим от Оценщика специальных знаний в области строительства.

11.1. Определение стоимости затрат на воспроизводство объекта капитального строительства

Расчет затрат на замещение улучшения

Для оценки затрат на замещения объекта оценки в настоящем Отчете использовался метод сравнительной единицы с использованием сборников:

- УПСС «Благоустройство территорий», КО-ИНВЕСТ, 2016, г. Москва;
- Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 110 (итоги за IV кв. 2019 г.), ООО «КО-ИНВЕСТ», г. Москва.

Расчет восстановительной стоимости здания, в котором расположен объект оценки, осуществлен по формуле:

$$BC = УПСС * N * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$$

где:

BC – восстановительная стоимость здания, руб.;

УПСС – укрупненный показатель стоимости строительства в расчете на единицу измерения (1 м²; 1 м³) в ценах на 01.01.2016, определенный на основе данных Сборника КО-Инвест «Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год;

N – количество единиц сравнения (общая площадь здания, объем здания);

K₁ – регионально-климатический коэффициент (источник: Сборник КО-Инвест «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год);

K₂ – объемно-планировочный поправочный коэффициент (источник: Сборник КО-Инвест «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год);

Таблица 48. Расчет объемно-планировочного корректирующего коэффициента²⁵

$V_o / V_{спр}$	K_o	$S_o / S_{спр}$	K_o
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,20
0,49 - 0,30	1,20	0,85 - 0,50	1,10
0,70 - 0,50	1,16	0,86 - 1,15	1,00
0,71 - 1,30	1,00	1,16 - 1,50	0,95

²⁵ Источник: Сборник КО-Инвест «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год

1,31 - 2,00	0,87	1,51 - 2,00	0,93
-------------	------	-------------	------

К₃ – коэффициент на стесненные условия на территории действующих предприятий и в условиях застроенной части города;

К₄ – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 и датой оценки, определен по межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве», выпуск 110, (итоги за IV кв. 2019 г.) год, таблица 2.1;

50

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1994	0,04517	0,04088	0,05922	0,05885	0,05612	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,06096	0,09592	0,09796	0,09441	0,10182	0,09533
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,351	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,769	1,652	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,067	1,937	2,267	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,368	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,206	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,308	6,391	5,261
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,029	7,115	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	8,120	9,035	8,499	8,594	8,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,432	9,644
4-й кв.	11,325	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,687	9,819
3-й кв.	11,461	10,126	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
октябрь	11,482	10,235	9,493	9,251	9,209	9,892	10,002
ноябрь	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
декабрь	11,506	10,262	9,518	9,275	9,233	9,920	10,028
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
2020 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,518	10,275	9,530	9,287	9,245	9,935	10,042
февраль	11,531	10,289	9,543	9,299	9,257	9,949	10,055
март	11,543	10,302	9,555	9,312	9,269	9,963	10,068

Поправка является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочника КО-ИНВЕСТ

- коэффициенты изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 и 01.04.2020, определен по межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве», выпуск 110, (итоги за IV кв. 2019 г.), таблица 2.1;

Для расчета индекса роста СМР на дату оценки (01.05.2020) использована функция «тенденция» из базового пакета Microsoft Excel.

Данный коэффициент приводит уровень цен в регионе с даты составления справочника, к фактическим ценам на дату оценки для данного региона. Расчет данного коэффициента приведен в таблице ниже.

Дата	Средние региональные индексы СМР, Ко-Инвест
01.01.2016	10,23
01.01.2017	10,489
01.01.2018	11,235
01.03.2019	11,083
01.06.2019	11,41
01.10.2019	11,482
01.11.2019	11,494
01.12.2019	11,506
01.01.2020	11,494
01.02.2020	11,518
01.03.2020	11,531
01.04.2020	11,543
01.05.2020	11,557
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	1,130

К₅ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика). Прибыль предпринимателя – устанавливаемый рынком уровень дохода, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в проект строительства объектов недвижимости аналогичных по своим характеристикам объекту оценки.

Так как объект оценки представляет собой сооружение общественного назначения, не подразумевающий извлечение коммерческой прибыли, прибыль предпринимателя не учитывалась.

Необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки (осмотра) объект оценки представляет собой почти разрушенное сооружение с остаточными фрагментами стен.

Оценщик провел анализ имеющихся аналогов: опоры/опорные сооружения, имеющиеся в сборнике КО-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры-2016»:

Опоры мостов

Укрупненными показателями стоимости воспроизводства пешеходных мостов, опор мостов и пролетных строений не учтены затраты на аренду и содержание плавучих средств при строительстве мостов. Эти затраты принимают с коэффициентом 1,3 к стоимости опор и пролетных строений для мостов через реки внеклассные и I–III категорий и с коэффициентом 1,06 для прочих судоходных рек.

При определении стоимости воспроизводства опор мостов стоимость отсыпки принимать по следующей таблице:

Усредненная стоимость 1 м³ насыпи и выемок (без искусственных сооружений, укрепительных работ, проезжей части).

Сооружения городской инфраструктуры

БЕТОННЫЕ ФУНДАМЕНТЫ НА ЕСТЕСТВЕННОМ И СВАЙНОМ ОСНОВАНИЯХ					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.05.005.0001				руб. на 1 м ³	26 387

БУТОВЫЕ ФУНДАМЕНТЫ НА ЕСТЕСТВЕННОМ И СВАЙНОМ ОСНОВАНИЯХ					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.05.005.0002				руб. на 1 м ³	22 165

РОСТВЕРКИ					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.05.005.0003 На сваях деревянных				руб. на 1 м ³	39 404
ruИЗ.05.005.0004 На сваях железобетонных и призматических				руб. на 1 м ³	51 718
ruИЗ.05.005.0005 На сваях оболочках				руб. на 1 м ³	61 920

ФУНДАМЕНТЫ БЕТОННЫЕ НА КЕССОНЫ					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.05.005.0006 При глубине опускания до 17 м				руб. на 1 м ³	46 440
ruИЗ.05.005.0007 При глубине опускания до 25 м				руб. на 1 м ³	48 551
ruИЗ.05.005.0008 При глубине опускания более 25 м				руб. на 1 м ³	54 884

ФУНДАМЕНТЫ БЕТОННЫЕ НА ОПУСКНЫХ КОЛОДЦАХ					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.05.005.0009 При глубине опускания до 17 м				руб. на 1 м ³	34 830
ruИЗ.05.005.0010 При глубине опускания до 25 м				руб. на 1 м ³	36 237
ruИЗ.05.005.0011 При глубине опускания более 25 м				руб. на 1 м ³	41 163

ОПОРЫ МОСТОВ ВЫШЕ ОБРЕЗА ФУНДАМЕНТА НЕОБЛИЦОВАННЫЕ С ОТВЕРСТИЕМ ДО 100 М					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.05.005.0012 Бутовые				руб. на 1 м ³	13 721
ruИЗ.05.005.0013 Бутобетонные				руб. на 1 м ³	16 360
ruИЗ.05.005.0014 Бетонные блочные				руб. на 1 м ³	42 922
ruИЗ.05.005.0015 Бетонные монолитные				руб. на 1 м ³	17 943
ruИЗ.05.005.0016 Железобетонные стоечные				руб. на 1 м ³	80 215

ОПОРЫ МОСТОВ ВЫШЕ ОБРЕЗА ФУНДАМЕНТА НЕОБЛИЦОВАННЫЕ С ОТВЕРСТИЕМ БОЛЕЕ 100 М					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.05.005.0017 Бутовые				руб. на 1 м³	15 832
ruИЗ.05.005.0018 Бутобетонные				руб. на 1 м³	18 471
ruИЗ.05.005.0019 Бетонные блочные				руб. на 1 м³	45 033
ruИЗ.05.005.0020 Бетонные монолитные				руб. на 1 м³	20 054
ruИЗ.05.005.0021 Железобетонные стоечные				руб. на 1 м³	82 326

ОПОРЫ МОСТОВ ВЫШЕ ОБРЕЗА ФУНДАМЕНТА ОБЛИЦОВАННЫЕ С ОТВЕРСТИЕМ ДО 100 М					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.05.005.0022 Бутобетонные и бетонные, облицовка бетонные плиты				руб. на 1 м³	23 924
ruИЗ.05.005.0023 Бутобетонные и бетонные, облицовка массивная гранитная грубой тески				руб. на 1 м³	31 312
ruИЗ.05.005.0024 Бутобетонные и бетонные, облицовка массивная гранитная чистой или получистой тески				руб. на 1 м³	34 478
ruИЗ.05.005.0025 Бутобетонные и бетонные, облицовка навесная гранитная грубой тески				руб. на 1 м³	30 960
ruИЗ.05.005.0026 Бутобетонные и бетонные, облицовка навесная гранитная чистой или получистой тески				руб. на 1 м³	33 775
ruИЗ.05.005.0027 Бутовые, облицовка массивная гранитная грубой тески				руб. на 1 м³	28 849
ruИЗ.05.005.0028 Бутовые, облицовка массивная гранитная чистой или получистой тески				руб. на 1 м³	32 016

ОПОРЫ МОСТОВ ВЫШЕ ОБРЕЗА ФУНДАМЕНТА ОБЛИЦОВАННЫЕ С ОТВЕРСТИЕМ БОЛЕЕ 100 М					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.05.005.0029 Бутобетонные и бетонные, облицовка бетонные плиты				руб. на 1 м³	24 276
ruИЗ.05.005.0030 Бутобетонные и бетонные, облицовка массивная гранитная грубой тески				руб. на 1 м³	28 497
ruИЗ.05.005.0031 Бутобетонные и бетонные, облицовка массивная гранитная чистой или получистой тески				руб. на 1 м³	30 608

ОПОРЫ СВАЙНО-ЭСТАКАДНЫХ МОСТОВ ВЫШЕ ОБРЕЗА ФУНДАМЕНТА НЕОБЛИЦОВАННЫЕ					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.05.005.0032				руб. на 1 м³	105 546

Опоры

ОПОРЫ ДЕРЕВЯННЫЕ ВЛ					КС-13
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
- На деревянных приставках из непропитанного леса					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.10.006.0001 Напряжение 380/220 В				руб. на 1 км	380 494
ruИЗ.10.006.0002 Напряжение 6–10 КВ				руб. на 1 км	637 328
ОПОРЫ ДЕРЕВЯННЫЕ ВЛ					КС-13
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
- На деревянных приставках из пропитанного леса					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.10.006.0003 Напряжение 380/220 В				руб. на 1 км	466 105
ruИЗ.10.006.0004 Напряжение 6–10 КВ				руб. на 1 км	726 110

ОПОРЫ ДЕРЕВЯННЫЕ ВЛ					КС-13
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - С железобетонными приставками					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.10.006.0005 Напряжение 380/220 В				руб. на 1 км	558 058
ruM3.10.006.0006 Напряжение 6–10 КВ				руб. на 1 км	1 027 334
ОПОРЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ УЛИЧНОГО ОСВЕЩЕНИЯ					КС-10
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.10.006.0009				руб. на 1 шт	36 187
ОПОРЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ ВЛ					КС-10
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.10.006.0007 Напряжение 6–10 КВ				руб. на 1 км	552 136
ruM3.10.006.0008 Напряжение 380/220 В				руб. на 1 км	1 014 737

Приведенный выше аналог не подходит к объекту оценки:

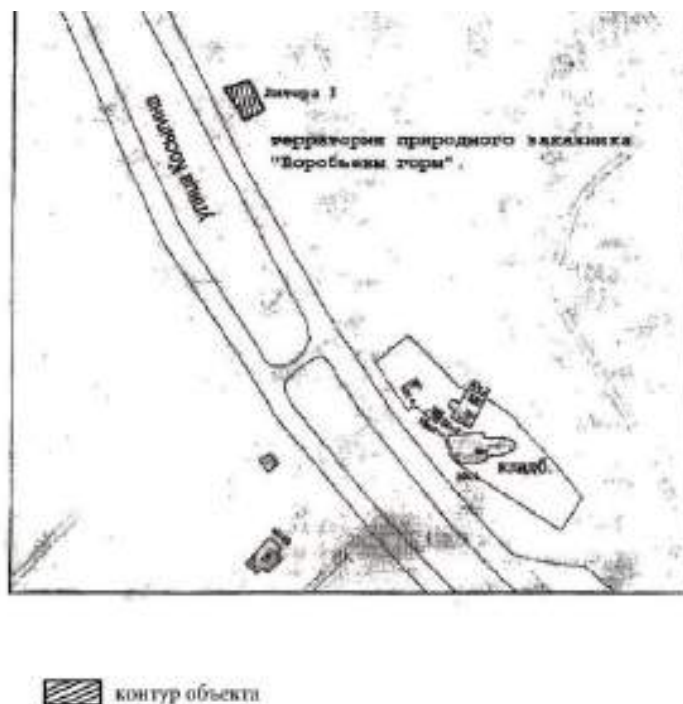
- по назначению (представленные аналоги предназначены как опоры для мостов, опоры для высоковольтных линий электропередачи);
- по единицам измерения (по объекту оценки имеется только площадь застройки (ед.изм. – кв.м), у аналога единицы измерения: куб.м, на 1 км, шт.);
- по материалу (кирпич у объекта оценки, железобетон, дерево – у имеющих аналогов).

Таким образом, оценщик считает нецелесообразным и некорректным использовать вышеприведенные аналоги.

Так как каких-либо данных о наличии подземного конструктива не имеется, в рамках техпаспорта от 2012 г. приведена информация о материале стен (кирпич) и площади застройки (1 588 кв.м) и, фактически, по данным визуального осмотра объект представляет собой фрагменты ограждающих кирпичных конструкций, в качестве аналога был выбран следующий аналог:

ОГРАЖДЕНИЯ КИРПИЧНЫЕ					КС-8
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — БУТОБЕТОННЫЙ / БУТОВЫЙ					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruB3.05.002.0019 Кирпичные сплошные ограды, высотой до 3 м				руб. на 1 м ограды	9 407
ruB3.05.002.0020 Кирпичные столбы, кирпичный докоп, заполнение деревянное, высотой до 3 м				руб. на 1 м ограды	9 377

Так как стоимость аналога представлена за 1 м ограды, необходимо определить вероятный периметр объекта оценки в рамках известной величины застройки. В рамках техпаспорта приведен ситуационный план с указанием контура объекта оценки.

**Рисунок 11. Ситуационный план**

Таким образом, контур застройки объекта оценки приближен к прямоугольнику с соотношением сторон 3:4.

С учетом имеющейся информации о площади застройки, соотношения сторон и пакета «Подбор параметра» в рамках Microsoft Excel был определен примерный периметр застройки в размере 161 м (с учетом периметра 34,5 м на 46 м).

Таблица 49. Расчет затрат на замещение / воспроизводство оцениваемого улучшения

Наименование/кадастровый номер	77:07:0010001:1255
	Опорное сооружение (по факту осмотра кирпичное ограждение)
Площадь застройки, кв.м/протяженность, м	1 588,0
Периметр, м	161,0
Год постройки	1917
Конструктив	кирпич
Конструктивная схема	КС-8
Описание объекта-аналога (по справочнику Ко-Инвест)	ru.B3.05.002.0019
Базовый удельный показатель стоимости строительства в расчете на единицу здания-аналога в ценах 01.01.2016 г., руб. без учета НДС	9 407,0
Объем объекта аналога, куб.м	н/д
Соотношение площадей/объемов	н/д
K1 - Корректировка на площадь/объем	1,00
K2 - Корректировка на региональный коэффициент, руб./куб. м	1,227
K3 - Корректировка на стесненные условия, руб./куб. м	1,000
Корректировка на различие в конструктивных элементах, руб./куб. м	1,00
K4 - Индекс пересчета стоимости СМР в текущие (на дату оценки) цены	1,130
K5 - Прибыль предпринимателя, %	0,00%
НДС	20,00%
Стоимость строительства 1 ед.изм. объекта-аналога в текущих (на дату проведения оценки) ценах (руб., с учетом НДС)	15 648,18
Стоимость строительства объекта в текущих (на дату проведения оценки) ценах (руб., с учетом НДС)	2 519 357
Удельный показатель по внутреннему обмеру, руб./кв.м застройки	1 586
Итого затраты на строительство, руб. с НДС	2 519 000
Стоимость строительства руб. с НДС за 1 кв.м	1 586

11.2. Определение накопленного совокупного износа

Накопленный износ объекта недвижимости - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью воспроизводства (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: *физический износ*, *функциональное устаревание*, *внешнее устаревание*. Первые два вида износов могут быть устранимыми и неустралимыми.

Расчёт величины общего накопленного износа и устареваний производится по формуле:

$$И_{об} = 1 - (1 - И_{ф}) * (1 - И_{фун}) * (1 - И_{в}), \text{ где:}$$

- $И_{об}$ - общий или совокупный износ и устаревания;
- $И_{ф}$ - физический износ;
- $И_{фун}$ - функциональное устаревание;
- $И_{в}$ - внешнее устаревание.

Определение физического износа

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа, может быть, как устранимым, так и неустралимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Стоимостной метод определения физического износа

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

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

Определение физического износа зданий методом срока жизни

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что фактический срок службы объекта так относится к сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

Нормативный метод расчета физического износа

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

Износ объекта оценки определялся экспертно, согласно данным Методики определения физического износа гражданских зданий (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404), а также на основании визуального осмотра.

Таблица 50 Описание физического состояния элементов²⁶

Физи- ческий износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
1	2	3
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Объект оценки представляет собой опорное сооружение, площадью застройки 1588 кв.м, материал – кирпич (по данным технического паспорта). По данным осмотра текущее состояние сооружения неудовлетворительное, конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии, фактически объект оценки представляет собой остатки кирпичной кладки. Таким образом, по вышеприведенной шкале объекту оценки присвоена оценка технического состояния «негодное», с износом 81-100%. Износ был принят на уровне среднего значения – 90%.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют

²⁶ <http://docs.cntd.ru/document/1200005761>

избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустранимым. Функциональное устаревание так же называется техническим устареванием²⁷

В рамках настоящего отчета Оценщиком не было выявлено наличие функционального устаревания в силу сильнейшего разрушения конструкций объекта оценки. Величина функционального износа составила 0 %.

Внешнее устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существует два метода оценки экономического (внешнего) устаревания:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению.

Каких-либо законодательных или правовых ограничений, действующих по отношению к объекту оценки, а также ухудшение общего состояния в экономике выявлено не было. В связи с вышеизложенным, внешнее устаревание для оцениваемого объекта равно 0%.

11.3. Итоговое заключение по определению стоимости затрат на воспроизводство объекта капитального строительства

Таблица 51

Наименование/кадастровый номер	77:07:0010001:1255
	Опорное сооружение (по факту осмотра кирпичное ограждение)
Итого затраты на строительство, руб. с НДС	2 518 000
Стоимость строительства руб. с НДС за 1 кв.м застройки	1 586
Совокупный износ, %	90%
Стоимость строительства руб. с НДС	252 000
Итого затраты на строительство, руб. с НДС за 1 кв. м застройки	159
Стоимость строительства руб. без НДС	210 000

²⁷ Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), девятое издание, 2011 г.

Наименование/ кадастровый номер	77:07:0010001:1255
	Опорное сооружение (по факту осмотра кирпичное ограждение)
Итого затраты на строительство, руб. без НДС за 1 кв. м застройки	132

11.4. Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты

Объект оценки расположен на земельном участке площадью 326 038 кв.м с кадастровым номером 77:07:0010001:1175 по адресу: г. Москва, Воробьевская наб., который находится в государственной собственности и особо охраняемой природной территории регионального значения - природный заказник «Воробьевы горы», образованной с утверждением её границ, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 21.07.1998 № 564 «О мерах по развитию территорий природного комплекса Москвы».

Данный земельный участок ограничен в обороте в соответствии с пунктом 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации и не подлежат приватизации.

С учетом изложенного, вышеуказанное оцениваемое сооружение будет продаваться без земельного участка, на котором оно расположено.

Таким образом, новый собственник в рамках приватизации по 178-ФЗ от 21.12.2001 г. после приобретения объекта оценки сможет оформить право аренды/пользования на земельный участок в границах застройки.

Учитывая тот факт, что рынок продажи и аренды земельных участков, относящихся к особо охраняемой природной территории регионального значения отсутствует, в качестве максимально близкого сегмента Оценщиком был выбран рынок сдачи в долгосрочную аренду земельных участков для размещения некапитальных объектов, в т.ч. для обеспечения занятий физической культурой, спортом, обустройства раздевалок, мест хранения спортивного инвентаря. Данный выбор не противоречит действующему законодательству по особо охраняемым территориям (более подробно см. раздел 8.4), где возможно с согласия уполномоченных муниципальных органов размещение объектов рекреационного и спортивного характера, общепита и т.д., позволяющих задействовать потенциал соответствующей территорий, не нанося ей ущерба.

Таким образом, стоимость прав аренды на земельный участок была определена методом капитализации земельной ренты.

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

- ✓ расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- ✓ определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- ✓ расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Определение земельной ренты

Оценщиком был выбран рынок сдачи в долгосрочную аренду земельных участков для размещения некапитальных объектов, в т.ч. для обеспечения занятий физической культурой, спортом, обустройства раздевалок, мест хранения спортивного инвентаря. Данный выбор не противоречит действующему законодательству по особо охраняемым территориям (более подробно см. раздел 8.4), где возможно с согласия уполномоченных муниципальных органов размещение объектов рекреационного и спортивного характера, общепита и т.д., позволяющих задействовать потенциал соответствующей территорий, не нанося ей ущерба.

Таким образом, Оценщик проанализировал состоявшиеся торги города Москвы по размеру годовой арендной платы за земельные участки, предоставляемые для размещения некапитальных объектов, предназначенных для обеспечения занятий физической культурой, спортом, обустройства раздевалок, мест хранения спортивного инвентаря. Выборка объектов аналогов для расчета земельной ренты была определена с учетом элементов сравнения.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

- особенности локального местоположения;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

Корректировки ставок аренды аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для ставки аренды за единицу измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для ставки аренды аналога в целом. Корректировки ставок аренды могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок ставки аренды аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

В качестве единицы сравнения принята стоимость за 1 кв.м общей площади земельного участка в год, т.к. именно эта величина наиболее часто используется профессиональными участниками рынка.

Выбранные аналоги приведены ниже.

Таблица 52. Выбранные объекты-аналоги

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес расположения земельного участка	г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I	Москва, ЮАО, пересечение ул.Михневская и ул. Лебединская	Москва, ЗАО, улица Академика Анохина, владение 2	Москва, СВАО, Юрловский проезд, владение 6
Дата оценки/сделки	04.06.2020	торги 26.05.2020	торги 27.05.2020	торги 28.05.2020
Кадастровый номер	участок не выделен, часть участка 77:07:0010001:1175	участок не выделен, квартал 77:05:0010004	77:07:0014005:17346	участок не выделен, квартал 77:02:0014001:2921
Вид права на ЗУ	В допущении долгосрочной аренды	Право аренды на 49 лет	Право аренды на 49 лет	Право аренды на 49 лет
Площадь земельного участка, кв.м.	1 588	3 456	11 114	3 500
Цена арендной платы, руб./год		901 933,46	3 009 519,73	1 925 919,00
Цена арендной платы, руб./кв.м земли/год		261	271	550
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14)	согласно документации торгов: для размещения некапитального объекта, предназначенного для обеспечения занятий физической культурой, спортом, обустройства развлекательных мест хранения спортивного инвентаря	согласно документации торгов: для размещения некапитального объекта, предназначенного для обеспечения занятий физической культурой, спортом, обустройства развлекательных мест хранения спортивного инвентаря	согласно документации торгов: для размещения некапитального объекта, предназначенного для обеспечения занятий физической культурой, спортом, обустройства развлекательных мест хранения спортивного инвентаря
Источник	сайт	https://investmoscow.ru	https://investmoscow.ru	http://investmoscow.ru

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
информации	://pkk5.rosreestr.ru/	u/tenders/tendercard/?TenderId=17526841	u/tenders/tendercard/?TenderId=17540284	u/tenders/tendercard/?TenderId=17558880
Комментарии		7 (499) 652-60-25	7 (499) 652-60-25	7 (499) 652-60-25

Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия финансирования, условия сделки для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости, корректировки не требуются.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и Объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- поправка на права на земельный участок;
- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на месторасположение;
- поправка на удаленность от метро;
- поправка на особенности локального местоположения;
- поправка на особенности рельефа;
- поправка на разрешенное использование;
- поправка на площадь объекта;
- поправка на обеспеченность коммуникациями.

Поправка на права на земельные участки

Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют одинаковые права на земельный участок (право долгосрочной аренды на 49 лет), корректировка не вводилась.

Поправка дату предложения

Дата оценки 4 июня 2020 года, торги по аналогам прошли с 26 по 28 мая 2020 г. Таким образом, с даты торгов до даты оценки прошло менее 1 месяца, что не превышает срок экспозиции подобных объектов (по данным Статриелта на 01.04.2020 г. срок экспозиции составляет от 2 до 9 мес.), корректировка не вводилась.

← → ↻ ⓘ Не защищено | statrealt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/kontseimivki-dolimod-eri

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано: 17.04.2020 г.)

— применяемые для рынка сроки продажи земельных участков в месяцах

Итоги расчетов: Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижний тренд	Верхний тренд	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов для размещения и строительства жилых и общественных зданий, (строений)	2	3	3	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	14	3	7	10	11
3	Земельные участки и территории в границах населенных пунктов, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	3	7	10	11
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования: общей площади, расположенной в границах населенных пунктов, исключая земель для дачного строительства и для садоводства)	7	24	13	16	18	19

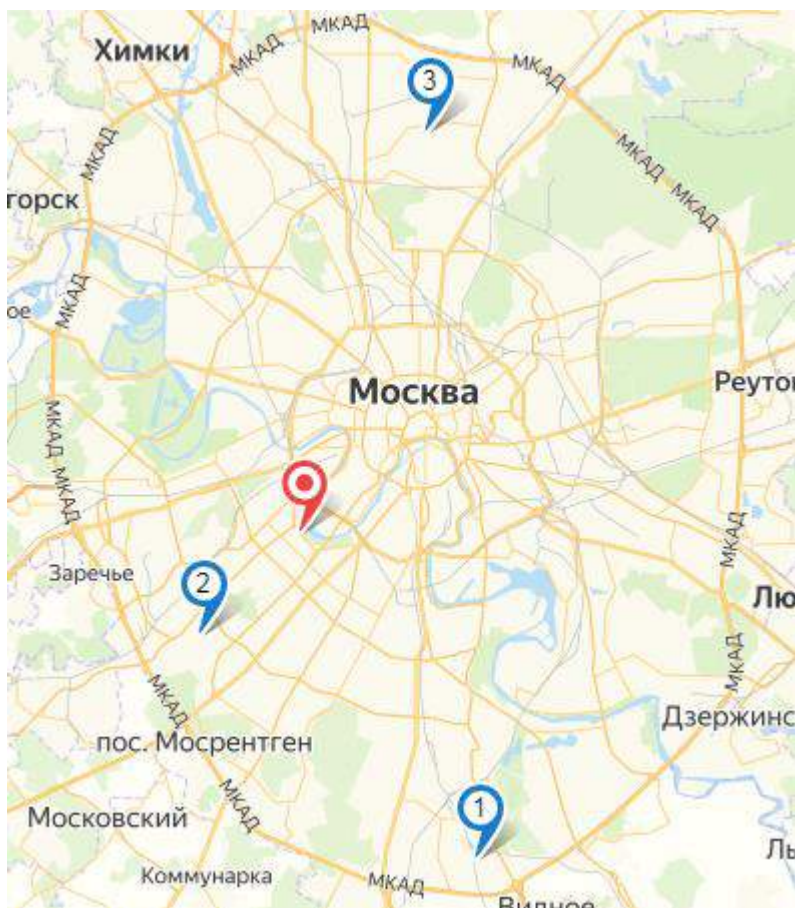
Получено: 01.04.2020

Поправка на торг

Корректировка на Факт сделки (торг) не вносилась, так как цены аналогов характеризуют цены сделок.

Поправка на месторасположение

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены за пределами ТТК, между ТТК и МКАД. Учитывая данные Справочника ABN-Group, 3-е издание от 09.01.2020 г., корректировка для земельных участков рекреационного назначения²⁸ не требуется.



- ① Аналог 1: Москва, ЮАО, пересечение ул.Михневская и ул. Лебедянская
- ② Аналог 2: Москва, ЗАО, улица Академика Анохина, владение 2
- ③ Аналог 3: Москва, СВАО, Юрловский проезд, владение 6
- ⊙ Объект оценки: г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I

Рисунок 12. Карта расположения объекта оценки и объектов-аналогов

²⁸ По данным справочника в состав земель рекреационного назначения отнесены земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта... и другие аналогичные объекты.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,06	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,14	1,08	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,08	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,14	1,05	1,21

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ближайшая станция метро	Воробьевы горы	Царицыно	Юго-Западная	Отрадное
Удаленность от метро, м	1700	7 000,0	1 400,0	1 500,0
Время в пути до метро	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом
Корректировка на назначение		8%	0%	0%

Поправка на особенности локального местоположения

Оцениваемый объект и аналоги №№2,3 расположены в пределах парковых зона города:

- объект оценки: на территории природного заказника «Воробьевы горы»;
- аналог №2: парк Летчиков-испытателей;
- аналог №3: парковая территория в пойме реки Чермянки;

Таким образом, для аналогов №№2,3 корректировка не требуется.

Аналог №1 расположен в удалении от парковых зон, в непосредственной близости от ж/д пути и промзоны, требуется внесение корректировки.

Корректировка была применена по данным справочника Лейфера А.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1»:

На отсутствие вблизи парковой зоны корректировка составит 20%:

Таблица 112

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,28	1,19	1,36
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,26	1,18	1,34
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,27	1,18	1,37
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,25	1,17	1,34
5	С населением от 1000 тыс. чел.	1,27	1,20	1,33
6	Москва	1,20	1,11	1,30

На наличие вблизи ж/д путей и промзоны корректировка составит $1/0,82-1=22\%$.

Таблица 116

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,69	0,83
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,69	0,83
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,66	0,83
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,69	0,84
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,77	0,71	0,82
6	Москва	0,82	0,75	0,90

Общая корректировка для аналога №1 составит: $(1+20%)*(1+22\%)-1=46\%$.

Поправка на рельеф

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок с наклонным рельефом, аналоги – ровные земельные участки, требуется внесение корректировки. По данным Справочника ABN-Group, 3-е издание от 09.01.2020 г., корректировка для земельных участков рекреационного назначения составит «-12%» ($1/1,13-1=-12\%$):

8. Рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	1,13	1,07	1,15

Поправка на вид разрешенного использования

В соответствии с предоставленными документами и данными портала rosreestr.ru земельный участок расположения объекта оценки отнесен к категории: земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14).

Согласно правилам землепользования и застройки г. Москвы (ПЗЗ г. Москвы²⁹), земельный участок расположения объекта оценки относится к территориальной зоне с индексом «Н»: территории, для которых градостроительный регламент не устанавливается.

Объект аналогии предоставлены в долгосрочную аренду под размещение некапитальных объектов, в т.ч. для обеспечения занятий физической культурой, спортом, обустройства раздевалок, мест хранения спортивного инвентаря.

Так как на особо охраняемых территориях также возможно размещении некапитальных объектов рекреационного и спортивного характера, общепита и т.д., позволяющих задействовать потенциал соответствующей территорий, не нанося ей ущерба (более подробно см. раздел 8.4), корректировка не вводилась.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с данным справочника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2»:

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 43

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) г. Москва						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,21	1,42	1,68	1,81
	0,1-0,5	0,83	1,00	1,17	1,39	1,49
	0,5-1,0	0,70	0,85	1,00	1,19	1,27
	1,0-0,3	0,59	0,72	0,84	1,00	1,07
	>3	0,55	0,67	0,79	0,93	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м	1 588	3 456	11 114	3 500
Диапазон, кв.м	1000-5000	1000-5000	10000-30000	1000-5000
Корректировка, %		0%	39%	0%

Поправка на наличие коммуникаций

²⁹ <https://www.mos.ru/mka/documents/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-goroda-moskvy/>

По обеспеченности коммуникациями объекта оценки какие-либо данные отсутствуют. По аналогам (согласно лотовой документации) есть возможность подключения к коммуникациям (за отдельную плату за подключение). Таким образом, объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносилась.

Расчёт весовых коэффициентов

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 30%³⁰.

Так как коэффициент вариации составил менее 30% (20,56%), в качестве итогового значения было принято среднее значение скорректированных цен объектов-аналогов.

Далее представлен расчет стоимости земельного участка.

Таблица 53. Расчет ставки аренды земельного участка

Характеристика, показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес расположения	г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I	Москва, ЮАО, пересечение ул. Михневская и ул. Лебедянская	Москва, ЗАО, улица Академика Анохина, владение 2	Москва, СВАО, Юрловский проезд, владение 6
Источник информации	сайт ://pkk5.rosreestr.ru/	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17526841	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17540284	http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17558880
Площадь земельного участка, кв.м.	1 588	3 456	11 114	3 500
Цена арендной платы, руб./год	-	901 933	3 009 520	1 925 919
Цена арендной платы, руб./кв.м земли/год	-	261	271	550
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка на условия финансирования	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	261	271	550
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют
Корректировка на условия сделки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	261	271	550
Состав передаваемых прав	В допущении долгосрочной аренды	Право аренды на 49 лет	Право аренды на 49 лет	Право аренды на 49 лет
Корректировка на передаваемые права	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	261	271	550
Дата предложения	04.06.2020	торги 26.05.2020	торги 27.05.2020	торги 28.05.2020

³⁰

Характеристика, показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на дату предложения	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	261	271	550
Вид сделки		сделка	сделка	сделка
Поправка на торг	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	261	271	550
Адрес	г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I	Москва, ЮАО, пересечение ул.Михневская и ул. Лебедянская	Москва, ЗАО, улица Академика Анохина, владение 2	Москва, СВАО, Юрловский проезд, владение 6
Округ	ЗАО	ЮАО	ЗАО	СВАО
Зона расположения	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД
Корректировка на местоположение в пределах города	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	261	271	550
Ближайшая станция метро	Воробьевы горы	Царицыно	Юго-Западная	Отрадное
Удаленность от метро, м	1700	7 000,0	1 400,0	1 500,0
Время в пути до метро	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом
Корректировка на назначение		8%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год		282	271	550
Особенности локального местоположения	в парковой зоне	в удалении от парковых зон, в непосредственной близости от ж/д и промзоны	в парковой зоне	в парковой зоне
Корректировка на назначение		46%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год		413	271	550
Особенности рельефа	Склон	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на назначение		-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год		365	240	487
Фактическое использование	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14)	согласно документации торгов: для размещения некапитального объекта, предназначенного для обеспечения занятий физической культурой, спортом, обустройства разდეвалок, мест хранения спортивного инвентаря	согласно документации торгов: для размещения некапитального объекта, предназначенного для обеспечения занятий физической культурой, спортом, обустройства раздевалок, мест хранения спортивного инвентаря	согласно документации торгов: для размещения некапитального объекта, предназначенного для обеспечения занятий физической культурой, спортом, обустройства раздевалок, мест хранения спортивного инвентаря
Корректировка на назначение	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	365	240	487
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м/год	1 588	3 456	11 114	3 500
Диапазон площади, кв.м	1000-5000	1000-5000	10000-30000	1000-5000
Корректировка на площадь		0%	39%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	365	333	487

Характеристика, показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций	Нет данных	За отдельную плату за подключение	За отдельную плату за подключение	За отдельную плату за подключение
Корректировка на коммуникации		0%	39%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	365	333	487
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		40%	23%	12%
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации	20,56%			32%
Средняя ставка аренды земельного участка, руб./кв.м/год	395			
Годовой арендный платеж, руб., округленно	627 000			

Таким образом годовой арендный платеж (земельная рента) определен на уровне 627 000 руб.

Определение ставки капитализации

Для дальнейших расчетов необходимо определить величину коэффициента капитализации. Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации. В рамках настоящего Отчета, ввиду недостаточности рыночной информации, был использован метод кумулятивного построения. Этот метод предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Коэффициент капитализации должен содержать в себе две составляющие:

- Доход на капитал (ставка дисконтирования);
- Возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

При этом часть дохода на капитал может формироваться за счет прироста денежного потока. Таким образом, коэффициент капитализации может быть записан в следующем виде:

$$R = i + d = O_n + Off - g,$$

где:

i (O_n) – ставка дисконтирования, %;

d (Off) – ставка возврата капитала, %

g – ожидаемые темпы прироста денежного потока в постпрогнозный период;

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается путем суммирования следующих элементов³¹:

$$O_n = BC + P + \Lambda,$$

где:

³¹ «Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. /М.: «Финансы и статистика» 1998 г.

БС – безрисковая ставка дохода,

Р – премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив,

Λ – премия за низкую ликвидность объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

В качестве основы для построения ставки дисконтирования необходимо использовать ставку доходности по вложениям с минимальным уровнем риска и сроком погашения. В рамках настоящей работы в качестве безрисковой ставки использовался показатель ключевой ставки на дату оценки. Значение соответствующего показателя на дату оценки – 5,5%³².

Премия за риск, соответствующий риску вложения в объект недвижимости (Р)

Премия за риск вложения в конкретную недвижимость учитывает возможные изменения стоимости объекта в будущем, обусловленные потерей потребительских свойств.

В настоящем Отчете для определения величины премии за риск вложения в объект недвижимости использовался метод взвешенной оценки рисков. В данном методе размер премии находится в диапазоне 0-5%.

Метод взвешенной оценки разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски – это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски – это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск – это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Расчет премии за риск вложения в оцениваемый объект (R_p) приведен в таблице ниже.

Таблица 54

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Неполучение платежей	динамичный				1						

³² <https://cbr.ru>

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Неэффективный менеджмент	динамичный				1						
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный					1					
Неправильное оформление договоров	динамичный					1					
Количество наблюдений		2	2	2	2	2	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		2	4	6	8	10	0	0	0	0	0
Сумма		30									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %		3,0									

На дату оценки премия за риск вложений в Объект оценки (Р) составляет 3,0%.

Поправка на менеджмент (премия за риск инвестиционного менеджмента)

Премия за управление инвестициями предусматривает поправку к безрисковой ставке, необходимость которой возникает в силу сложности управления рассматриваемым объектом. Величина данной премии чаще всего рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1%;
- значение ниже среднего – 2%;
- среднее значение – 3%;
- значение выше среднего – 4%;
- высокое значение – 5%.

Учитывая специфику оцениваемого Объекта в расчете было использовано значение премии на уровне 5% за управление инвестициями.

Премия за низкую ликвидность объекта недвижимости (Λ)

Под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости. Данная премия учитывает уровень ликвидности объектов недвижимости, которые относятся к низколиквидным инвестициям в силу ряда причин: плохой информированности участников рынка недвижимости, высокой капиталоемкости инвестиций. На ликвидность недвижимости оказывает влияние и длительность оформления сделки, которая требует обязательной государственной регистрации.

Расчет премии за низкую ликвидность основан на определении потери доходности инвестора в течение срока экспозиции оцениваемого объекта. Типичный срок экспозиции – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.

Расчет премии за низкую ликвидность объекта (R_n) может быть произведен исходя из срока экспозиции объектов, подобных оцениваемому, и безрисковой ставки дохода (R_b/p) по формуле:

$$\Lambda = \text{БС}/p \times \text{срок экспозиции (месяцев)}/12 = 6,00\% \cdot 5/12 = 2,29\%.$$

По данным Статриелта на 01.04.2020 г. срок экспозиции составляет от 2 до 9 мес., среднее значение 5 мес.

← → ↺ Не защищено | statneft.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektivnyy-dolimod>zen

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано: 17.04.2020 г.)

— типичные для рынка сроки продажи земельных участков в массиве

Итоги расчетов StatExpert на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты и/или надельности	Полная премия	Барьерная премия	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений	2	3	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	14	3	7	10	11
3	Земельные участки в городах для размещения объектов транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	3	7	10	11
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от назначения используются: общей площадью, многопольная и возможности продолжения коммерциализации, включая земли для дачного строительства и для садоводства)	7	24	13	16	14	16

Получено: 01.04.2020

Таким образом, на дату оценки премия за низкую ликвидность объекта составила 2,29%.

Таким образом, ставка дисконтирования i (On) составляет для объекта оценки:

$$R_{cc} = 5,5\% + 2,29\% + 3,00\% + 5,00\% = 15,79\%.$$

Далее полученную ставку дисконтирования надо увеличить на норму возврата капитала d (Off).

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга), используется, если возврат капитала происходит равными частями на протяжении всего срока службы недвижимости;
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций.
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда), используется, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке.

В данном отчете, в качестве метода расчета нормы возврата, для расчета ставки капитализации использовано формирование фонда возмещения при аннуитетном характере возврата капитала методом Инвуда. Исполнитель прогнозирует стабильный и постоянный доход за время владения объектом.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = Re = BC$), т.е.:

$$CBK = Re / (1 + Re)^{n-1}, \text{ где}$$

n – срок оставшейся экономической жизни.

Срок аренды для объекта оценки составляет 49 лет. Исходя из оставшегося срока жизни и полученной ставки дисконтирования, норма возврата составила 0,02% соответственно.

Темп прироста денежного потока в постпрогнозный период был принят на уровне 4% годовых в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции в долгосрочной перспективе³³.

Тогда ставка капитализации при ставке дисконтирования 13,79% и норме возврата 0,01% равна: $15,79\% + 0,01\% - 4\% = 11,80\%$.

Таблица 55. Расчет ставки капитализации

Показатель	Значение показателя
Безрисковая ставка, R_b/p	5,50%
Срок экспозиции, мес.	5
Поправка на низкую ликвидность, R_L	2,29%
Поправка на менеджмент (управление инвестициями), R_m	5,00%
Поправка на дополнительный риск (риск вложения в недвижимость), R_p	3,00%
Ставка дисконтирования (доход на капитал), R_o	15,79%
Срок аренды	49
Ставка возврата капитала	0,01%
Долгосрочный темп роста	4,00%
Ставка капитализации, %	11,80%

Определение стоимости прав на земельный участок

Таким образом, стоимость прав на оцениваемый земельный участок в составе объекта оценки составит:

Земельная годовая рента/Капитализация= $627\ 000/11,80\%=5\ 314\ 000$ рублей.

11.5. Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления)
Опорное сооружение площадью застройки 1588 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I, кадастровый номер 77:07:0010001:1255	5 566 000
в т.ч.:	
Права собственности на улучшения	252 000
Право долгосрочной аренды на 49 лет на земельный участок	5 314 000

Необходимо отметить, что в случае изменения разрешенного использования объекта оценки и земельного участка, относящегося к объекту оценки (в т.ч. под какое-либо иное коммерческое назначение с возможностью возведения капитального строения), стоимость объекта оценки должна быть пересчитана.

³³ <https://tass.ru/ekonomika/7029278>

12. Выводы и анализ результатов оценки

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил затратный подход, согласование не требуется.

Таблица 56. Результаты оценки

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Опорное сооружение площадью застройки 1588 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I, кадастровый номер 77:07:0010001:1255	Не применялся	5 566 000	Не применялся
Удельный вес подхода	-	1	-
Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, руб.	5 566 000		

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (с учетом округления)
Опорное сооружение площадью застройки 1588 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I, кадастровый номер 77:07:0010001:1255	5 566 000	4 638 000

Границы интервала стоимости объекта:

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.³⁴ на интервал итоговой стоимости Объекта оценки влияет три критерия:

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Таблица 62. Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 5%
	Средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,95; 1,00; 1,05).

Учитывая месторасположение, вид оцениваемой недвижимости, оборачиваемость Объекта оценки принимается на низком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/-20%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость Объекта оценки, округленно составляют:

от 4 600 000 до 6 700 000 рублей.

Оценщик

Муталлапова А.А.

³⁴ <https://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-intervalov-itojovoj-stoimosti/>

13. Приложения

1. Копии использованных материалов;
2. Копии документов Заказчика;
3. Копии документов Оценщика.

13.1. Аналоги

Опоры мостов

Укрупненными показателями стоимости воспроизводства пешеходных мостов, опор мостов и пролетных строений не учтены затраты на аренду и содержание плавучих средств при строительстве мостов. Эти затраты принимают с коэффициентом 1,3 к стоимости опор и пролетных строений для мостов через реки внеклассные и I–III категорий и с коэффициентом 1,06 для прочих судоходных рек.

При определении стоимости воспроизводства опор мостов стоимость отсыпки принимать по следующей таблице:

Усредненная стоимость 1 м³ насыпи и выемок (без искусственных сооружений, укрепительных работ, проезжей части).

Сооружения городской инфраструктуры

БЕТОННЫЕ ФУНДАМЕНТЫ НА ЕСТЕСТВЕННОМ И СВАЙНОМ ОСНОВАНИЯХ						КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.05.005.0001				руб. на 1 м ³	26 387	
БУТОВЫЕ ФУНДАМЕНТЫ НА ЕСТЕСТВЕННОМ И СВАЙНОМ ОСНОВАНИЯХ						КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.05.005.0002				руб. на 1 м ³	22 165	
РОСТВЕРКИ						КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.05.005.0003 На сваях деревянных				руб. на 1 м ³	39 404	
ruИЗ.05.005.0004 На сваях железобетонных и призматических				руб. на 1 м ³	51 718	
ruИЗ.05.005.0005 На сваях оболочках				руб. на 1 м ³	61 920	
ФУНДАМЕНТЫ БЕТОННЫЕ НА КЕССОНЫ						КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.05.005.0006 При глубине опускания до 17 м				руб. на 1 м ³	46 440	
ruИЗ.05.005.0007 При глубине опускания до 25 м				руб. на 1 м ³	48 551	
ruИЗ.05.005.0008 При глубине опускания более 25 м				руб. на 1 м ³	54 884	
ФУНДАМЕНТЫ БЕТОННЫЕ НА ОПУСКНЫХ КОЛОДЦАХ						КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.05.005.0009 При глубине опускания до 17 м				руб. на 1 м ³	34 830	
ruИЗ.05.005.0010 При глубине опускания до 25 м				руб. на 1 м ³	36 237	
ruИЗ.05.005.0011 При глубине опускания более 25 м				руб. на 1 м ³	41 163	
ОПОРЫ МОСТОВ ВЫШЕ ОБРЕЗА ФУНДАМЕНТА НЕОБЛИЦОВАННЫЕ С ОТВЕРСТИЕМ ДО 100 М						КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.05.005.0012 Бутовые				руб. на 1 м ³	13 721	
ruИЗ.05.005.0013 Бутобетонные				руб. на 1 м ³	16 360	
ruИЗ.05.005.0014 Бетонные блочные				руб. на 1 м ³	42 922	
ruИЗ.05.005.0015 Бетонные монолитные				руб. на 1 м ³	17 943	
ruИЗ.05.005.0016 Железобетонные стоечные				руб. на 1 м ³	80 215	

ОПОРЫ МОСТОВ ВЫШЕ ОБРЕЗА ФУНДАМЕНТА НЕОБЛИЦОВАННЫЕ С ОТВЕРСТИЕМ БОЛЕЕ 100 М					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.05.005.0017 Бутовые				руб. на 1 м³	15 832
ruИЗ.05.005.0018 Бутобетонные				руб. на 1 м³	18 471
ruИЗ.05.005.0019 Бетонные блочные				руб. на 1 м³	45 033
ruИЗ.05.005.0020 Бетонные монолитные				руб. на 1 м³	20 054
ruИЗ.05.005.0021 Железобетонные стоечные				руб. на 1 м³	82 326

ОПОРЫ МОСТОВ ВЫШЕ ОБРЕЗА ФУНДАМЕНТА ОБЛИЦОВАННЫЕ С ОТВЕРСТИЕМ ДО 100 М					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.05.005.0022 Бутобетонные и бетонные, облицовка бетонные плиты				руб. на 1 м³	23 924
ruИЗ.05.005.0023 Бутобетонные и бетонные, облицовка массивная гранитная грубой тески				руб. на 1 м³	31 312
ruИЗ.05.005.0024 Бутобетонные и бетонные, облицовка массивная гранитная чистой или получистой тески				руб. на 1 м³	34 478
ruИЗ.05.005.0025 Бутобетонные и бетонные, облицовка навесная гранитная грубой тески				руб. на 1 м³	30 960
ruИЗ.05.005.0026 Бутобетонные и бетонные, облицовка навесная гранитная чистой или получистой тески				руб. на 1 м³	33 775
ruИЗ.05.005.0027 Бутовые, облицовка массивная гранитная грубой тески				руб. на 1 м³	28 849
ruИЗ.05.005.0028 Бутовые, облицовка массивная гранитная чистой или получистой тески				руб. на 1 м³	32 016

ОПОРЫ МОСТОВ ВЫШЕ ОБРЕЗА ФУНДАМЕНТА ОБЛИЦОВАННЫЕ С ОТВЕРСТИЕМ БОЛЕЕ 100 М					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.05.005.0029 Бутобетонные и бетонные, облицовка бетонные плиты				руб. на 1 м³	24 276
ruИЗ.05.005.0030 Бутобетонные и бетонные, облицовка массивная гранитная грубой тески				руб. на 1 м³	28 497
ruИЗ.05.005.0031 Бутобетонные и бетонные, облицовка массивная гранитная чистой или получистой тески				руб. на 1 м³	30 608

ОПОРЫ СВАЙНО-ЭСТАКАДНЫХ МОСТОВ ВЫШЕ ОБРЕЗА ФУНДАМЕНТА НЕОБЛИЦОВАННЫЕ					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.05.005.0032				руб. на 1 м³	105 546

Опоры

ОПОРЫ ДЕРЕВЯННЫЕ ВЛ					КС-13
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
- На деревянных приставках из непропитанного леса					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.10.006.0001 Напряжение 380/220 В				руб. на 1 км	380 494
ruИЗ.10.006.0002 Напряжение 6–10 КВ				руб. на 1 км	637 328
ОПОРЫ ДЕРЕВЯННЫЕ ВЛ					КС-13
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
- На деревянных приставках из пропитанного леса					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.10.006.0003 Напряжение 380/220 В				руб. на 1 км	466 105
ruИЗ.10.006.0004 Напряжение 6–10 КВ				руб. на 1 км	726 110

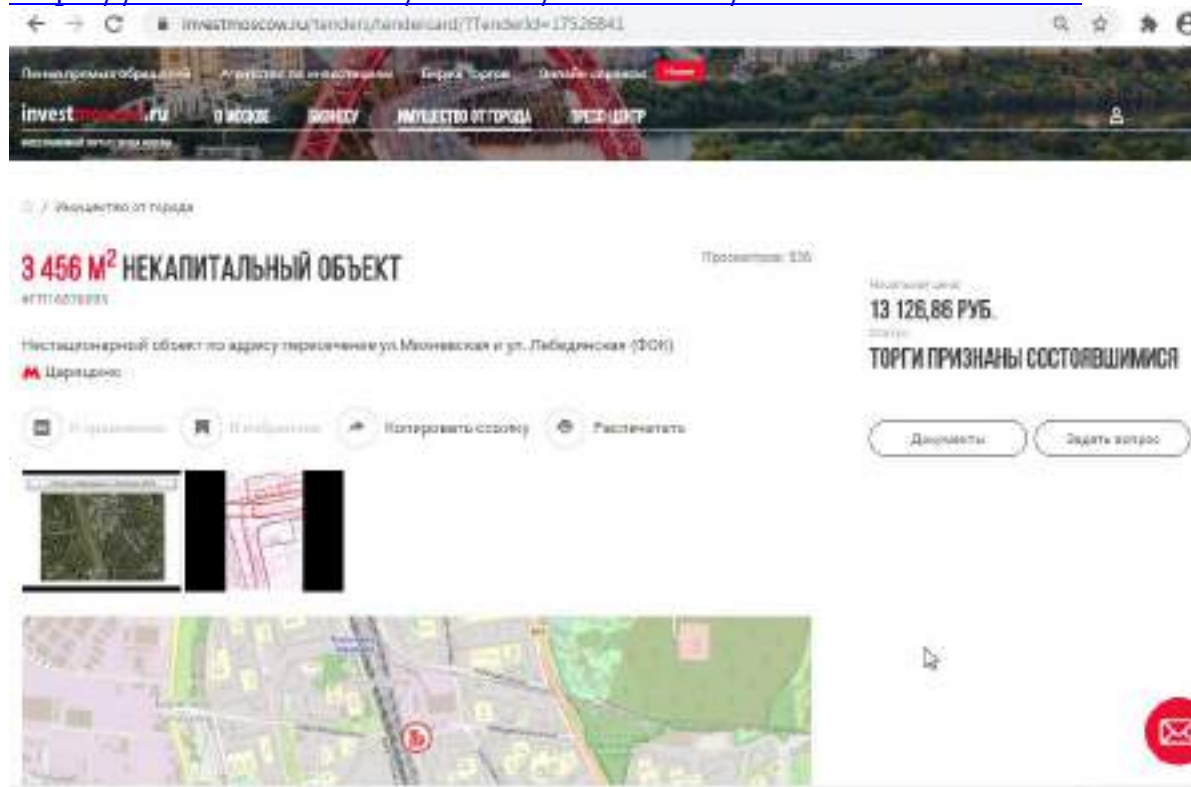
ОПОРЫ ДЕРЕВЯННЫЕ ВЛ						КС-13
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- С железобетонными приставками						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruM3.10.006.0005 Напряжение 380/220 В				руб. на 1 км	558 058	
ruM3.10.006.0006 Напряжение 6–10 КВ				руб. на 1 км	1 027 334	
ОПОРЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ УЛИЧНОГО ОСВЕЩЕНИЯ						КС-10
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
ruM3.10.006.0009				руб. на 1 шт	36 187	
ОПОРЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ ВЛ						КС-10
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruM3.10.006.0007 Напряжение 6–10 КВ				руб. на 1 км	552 136	
ruM3.10.006.0008 Напряжение 380/220 В				руб. на 1 км	1 014 737	

ОГРАЖДЕНИЯ КИРПИЧНЫЕ						КС-8
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
ФУНДАМЕНТЫ — бутобетонный / бутовый						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruB3.05.002.0019 Кирпичные сплошные ограды, высотой до 3 м				руб. на 1 м ограды	9 407	
ruB3.05.002.0020 Кирпичные столбы, кирпичный цоколь, заполнение деревянное, высотой до 3 м				руб. на 1 м ограды	9 377	

Аналоги по земельным участкам, реализованным на торгах

Аналог 1

<https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17526841>



investmoscow.ru / Имущество от города

3 456 М² НЕКАПИТАЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ
#TTTT6078891

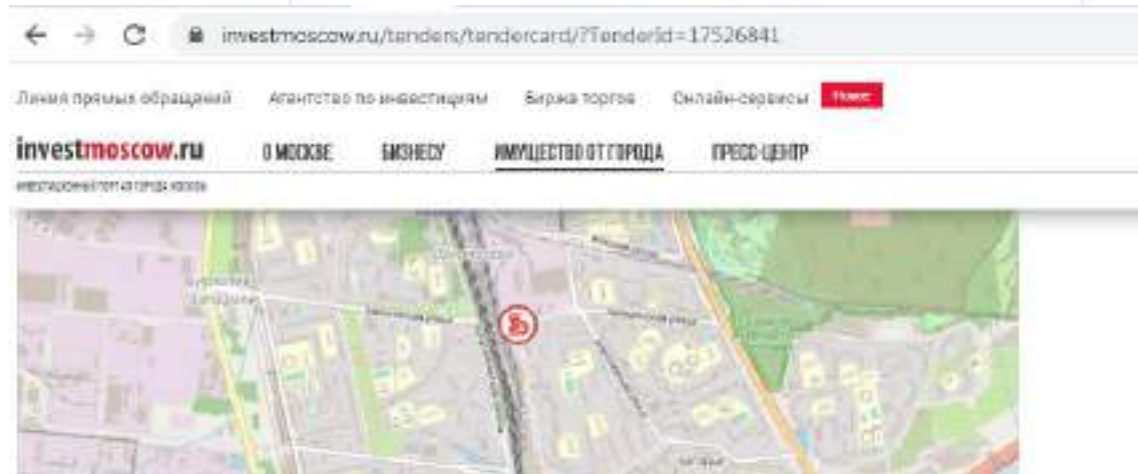
Планируемый объект по адресу: территория ул. Машинская и ул. Лабидинская (ФОН)
Царицыно

Просмотров: 136

Начальная цена:
13 126,86 РУБ.
Ставка:
ТОРГИ ПРИЗНАНЫ СОСТОЯВШИМИСЯ

Искать похожие Искать похожие Импортировать в Excel Рассчитать

Документы Сдать вопрос



investmoscow.ru / Имущество от города

Личия прямых обращений Агентство по инвестициям Биржа торгов Онлайн-сервисы Новост

investmoscow.ru О МОСКВЕ БИЗНЕСУ ИМУЩЕСТВО ОТ ГОРОДА ПРЕСС-ЦЕНТР

инвестиционный портал города Москвы

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Информационный ящик	+7 (499) 852-60-25
Функциональное назначение	Спортивное
Площадь объекта	3 456,00 м ²
Тип объекта	Некапитальный объект

СВЕДЕНИЯ О ПРОЦЕДУРЕ

Начальная цена за объект	13 126,86 руб.
Размер задатка	2 187,81 руб.

ДОКУМЕНТЫ

 Подготовленная документация

← → ↺

🔒

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17526841

Линия прямых обращений

Агентство по инвестициям

Биржа торгов

Онлайн-сервисы

Новое

investmoscow.ru

О МОСКВЕ

БИЗНЕСУ

ИМУЩЕСТВО ОТ ГОРОДА

ПРЕСС-ЦЕНТР

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

СВЕДЕНИЯ О ПРОЦЕДУРЕ

Начальная цена за объект

13 126,86 руб.

Размер задатка

2 187,81 руб.

Шаг аукциона

393,80 руб.

Форма проведения

Открытый аукцион в электронной форме

Вид начальной цены

Годовая плата за размещение некапитального объекта

Итоговая цена

901 933,46 руб.

Дата начала приёма заявок

27.03.2020 14:00

Дата окончания приёма заявок

25.05.2020 9:00

Отбор участников

25.05.2020 10:00

Проведение торгов

26.05.2020 15:00

Подведение итогов

27.05.2020 17:00

ДОКУМЕНТЫ

📄

Лотовая документация

ССЫЛКИ НА ТОРГИ

[ЕЭТП](#)

torgi.gov.ru

ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

17 марта 2020 г.

№ 8802

О проведении аукциона на право заключения договора на размещение объекта, не являющегося объектом капитального строительства, по адресу: г. Москва, пересечение ул. Михневская и ул. Лебедянская (ЮАО г. Москвы)

В соответствии со ст. 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 4 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве», постановлениями Правительства Москвы от 13 ноября 2012 г. № 636-ПП «О размещении и установке на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства, и объектов, размещение которых осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов», от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», приказом Департамента городского имущества города Москвы от 04 декабря 2019 г. № 317 «Об утверждении методики определения начальной цены договора на размещение объектов, предназначенных для обеспечения занятия физической культурой и спортом», распоряжениями Департамента спорта города Москвы от 11 декабря 2019 г. № 408 «Об отдельных вопросах размещения некапитальных объектов» (в редакции распоряжения от 05 марта 2020 г. № 67), от 11 декабря 2019 г. № 409 «Об утверждении схемы размещения объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обеспечения занятий физической культурой, спортом,

обустройства раздевалок, мест хранения спортивного инвентаря» (в редакции распоряжения от 05 марта 2020 г. № 68):

1. Провести аукцион на право заключения договора на размещение объекта, не являющегося объектом капитального строительства, предназначенного для обеспечения занятия физической культурой, спортом, обустройства раздевалок, мест хранения спортивного инвентаря (далее – некапитальный объект), на участке площадью 3 456 кв. м по адресу: г. Москва, пересечение ул. Михневская и ул. Лебедянская (ЮАО г. Москвы) согласно ситуационному плану (приложение № 1).

2. Утвердить стартовые условия проведения аукциона (приложение № 2).

3. Утвердить параметры и характеристики размещаемого некапитального объекта, требования к предоставлению услуг, а также решения по благоустройству территории (приложение № 3).

4. Победителю аукциона в течение 10 рабочих дней после даты проведения аукциона представить комплект документов, необходимый для заключения договора на размещение некапитального объекта, а также платежные документы, подтверждающие оплату по итогам аукциона (п. 1).

5. Управлению оформления имущественных и земельно-правовых отношений в течение двух рабочих дней после представления победителем аукциона документов (п. 4) и поступления на счет Департамента городского имущества города Москвы финансовых средств по итогам аукциона заключить договор на размещение некапитального объекта (п. 1).

6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

**Первый заместитель
руководителя Департамента
городского имущества
города Москвы**

Я.А. Пушкарь

Приложение № 1

к распоряжению Департамента
городского имущества города Москвы
от 17 МАР 2020 № 8802

**Ситуационный план размещения некапитального объекта
по адресу: г. Москва, ул. Михневская и ул. Лебедянская**

Учетный номер:

05/01/08079

Площадь:

3 456 кв. м

Координаты

поворотных точек:



М 1:2000

-8955.67	10300.98
-9001.97	10310.99
-9014.77	10235.78
-8989.93	10230.51
-8988.95	10230.33
-8987.96	10230.2
-8986.97	10230.11
-8985.98	10230.08
-8984.99	10230.09
-8983.99	10230.16
-8983.01	10230.27
-8982.03	10230.43
-8981.06	10230.64
-8980.1	10230.9
-8979.15	10231.21
-8978.22	10231.56
-8977.31	10231.96
-8976.42	10232.4
-8975.55	10232.89
-8974.71	10233.42
-8973.9	10233.99
-8973.11	10234.6
-8972.36	10235.25
-8971.64	10235.93
-8970.95	10236.65
-8970.31	10237.4
-8969.7	10238.19
-8969.12	10239
-8968.6	10239.84
-8968.11	10240.71
-8967.66	10241.6
-8967.27	10242.51
-8966.91	10243.44
-8966.61	10244.38
-8966.35	10245.34
-8966.14	10246.32

Приложение № 2

к распоряжению Департамента
городского имущества города Москвы
от 17 МАР 2020 № 8802

СТАРТОВЫЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА

на право заключения договора на размещение объекта, не являющегося объектом капитального строительства, по адресу: г. Москва, пересечение ул. Михневская и ул. Лебедянская (ЮАО г. Москвы)

Адрес: г. Москва, пересечение ул. Михневская и ул. Лебедянская.

Округ: Южный.

Муниципальное образование: Бирюлево Восточное.

Кадастровый квартал: 77:05:0010004.

Учетный номер: 05/01/08079.

Площадь: 3 456 кв. м.

Предмет: право заключения договора на размещение объекта, не являющегося объектом капитального строительства, предназначенного для обеспечения занятия физической культурой, спортом, обустройства раздевалок, мест хранения спортивного инвентаря.

Критерий определения победителя: наибольший предложенный размер годовой платы за размещение некапитального объекта.

Цель размещения: эксплуатация объекта, не являющегося объектом капитального строительства, предназначенного для обеспечения занятия физической культурой, спортом, обустройства раздевалок, мест хранения спортивного инвентаря (далее – некапитальный объект).

Вид некапитального объекта определяется победителем аукциона самостоятельно из следующих видов, утвержденных распоряжением Департамента спорта города Москвы от 11 декабря 2019 г. № 408 «Об отдельных вопросах размещения некапитальных объектов» (в редакции распоряжения от 05 марта 2020 г. № 67):

- физкультурно-оздоровительный комплекс (далее – ФОК) с универсальным залом;
- ФОК с крытым катком/крытый каток (в том числе каркасно-тентовый);
- ФОК с теннисными кортами/крытые теннисные корты;
- ФОК с крытым катком и игровым залом;
- манеж футбольный (в том числе каркасно-тентовый);
- поле футбольное;
- каток открытый;
- база гребных видов спорта;
- поле бейсбольное (софтовое);
- поле для гольфа;
- объекты вспомогательного назначения (раздевалки, пункт проката, места хранения спортивного инвентаря и иные подобные объекты).

Общая площадь размещаемого объекта не должна превышать 70 % от площади территории, предоставляемой для размещения объекта, но не может превышать 7 000 кв. м.

Срок действия договора на размещение некапитального объекта – 49 лет.

Основанием для досрочного прекращения договора на размещение некапитального объекта во внесудебном порядке является принятие решений о строительстве, реконструкции капитальных, в том числе линейных, объектов в рамках государственных программ города Москвы на территории размещения некапитального объекта.

Плата за размещение некапитального объекта устанавливается в размере, определенном по результатам проведения аукциона и указанном в протоколе о результатах аукциона.

Начальный размер годовой платы за размещения некапитального объекта составляет 13 126 (тринадцать тысяч сто двадцать шесть) руб. 86 коп.

Задаток для участия в аукционе установлен в размере 2 187 (две тысячи сто восемьдесят семь) руб. 81 коп.

Шаг аукциона рекомендован – 393 (триста девяносто три) руб. 80 коп.

Условие перечисления в бюджет города Москвы платы за размещение некапитального объекта: в течение трех рабочих дней победитель аукциона вносит плату в размере 1/6 от итоговой цены за размещение некапитального объекта, установленной по итогам аукциона.

Плата за размещение некапитального объекта вносится ежеквартально, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала равными частями, рассчитанными относительно итогового размера годовой платы за размещение некапитального объекта.

Срок установки некапитального объекта – не позднее одного года с даты заключения договора.

По итогам установки некапитального объекта пользователь обязан уведомить об этом Департамент городского имущества города Москвы путем направления заключения Департамента спорта города Москвы о соответствии размещаемого некапитального объекта установленным видам и требованиям.

В случае неустановки некапитального объекта в двухлетний срок договор на размещение может быть расторгнут Департаментом городского имущества города Москвы в одностороннем порядке.

Подключение некапитального объекта к сетям электроснабжения, водопровода, канализации, теплоснабжения осуществляется пользователем некапитального объекта за счет собственных и/или привлеченных средств без последующей компенсации из бюджета города.

Ориентировочная стоимость подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, рассчитанная по максимально возможной мощности подключения с учетом вида, возможной максимальной площади некапитального объекта и стоимости строительно-монтажных работ в соответствии с предварительными расчетами Департамента жилищно-коммунального хозяйства города Москвы от 26 февраля 2020 г. № 01-01-03-227/20:

- водоснабжение: 70 куб. м/месяц (ХВС – уточняется проектом). Ориентировочная длина трассы трубопровода водоснабжения от точки присоединения составляет 10 пог. м. Тарифы на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе ХВС АО «Мосводоканал» на 2020 год утверждены приказом Департамента экономической политики и развития г. Москвы от 17 декабря 2019 г. № 303-ТР «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения акционерного общества «Мосводоканал» на 2020 год»;

- хозяйственно-бытовая канализация: 146 куб. м/месяц (уточняется проектом). Ориентировочная длина трассы трубопровода водоотведения от точки присоединения составляет 30 пог. м. Тарифы на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения АО «Мосводоканал» на 2020 год утверждены приказом Департамента экономической политики и развития г. Москвы от 17 декабря 2019 г. № 304-ТР «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения акционерного общества «Мосводоканал» на 2020 год». Ориентировочная плата за подключение (технологическое присоединение) некапитального объекта к централизованным системам водоснабжения и водоотведения АО «Мосводоканал» составляет 3,213 млн. руб. (до границ рассматриваемого земельного участка). Трасса канализационной сети, диаметр и материал применяемых труб определяются проектом;

- дождевая канализация: ориентировочная плата за подключение (технологическое присоединение) объекта к централизованной системе водоотведения ГУП «Мосводосток» составляет 0,018 млн. руб. Точка присоединения и трасса проектируемого водостока определяются проектом. Тарифы на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения ГУП «Мосводосток» на 2020 год установлены приказом Департамента экономической политики и развития г. Москвы от 17 декабря 2019 г. № 380-ТР «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения Государственного унитарного предприятия города Москвы по эксплуатации московских водоотводящих систем «Мосводосток» на 2020 год»;

- теплоснабжение: 0,397 Гкал/час (уточняется проектом). Ориентировочная плата за подключение к системе теплоснабжения г. Москвы составляет 10,747 млн. руб. (до границы рассматриваемого земельного участка). Затраты на прокладку тепловой сети в границах отведенного участка, точка присоединения и необходимость размещения теплового пункта определяются на последующей стадии проектирования на основании договора с ПАО «МОЭК». Размер платы за подключение к системе теплоснабжения ПАО «МОЭК» на территории города Москвы на 2020 год утвержден приказом Департамента экономической политики и развития г. Москвы от 17 декабря 2019 г. № 305-ТР «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе горячего водоснабжения публичного акционерного общества «Московская объединенная энергетическая

компания» на территории города Москвы на 2020 год». Обеспечение некапитального объекта теплоснабжением также возможно за счет автономных электрических источников (далее – Электрокотлы). Ориентировочная мощность Электрокотлов составляет 461 кВт (уточняется проектом). Ориентировочная плата за технологическое присоединение к распределительной электрической сети ПАО «МОЭСК» в случае обеспечения некапитального объекта Электрокотлами составляет 28,379 млн. руб.;

- электроснабжение: 50 кВт (уточняется проектом). На присоединение электрической мощности к центрам питания заказчику необходимо оформить разрешение в ПАО «МОЭСК» и в установленном порядке получить технические условия, в которых будет определен объем работ по электроснабжению. Ориентировочная плата за технологическое присоединение к распределительной электрической сети ПАО «МОЭСК» составляет 2,306 млн. руб. и уточняется проектом на основании технических условий. Размер платы за технологическое присоединение к электрическим сетям территориальных сетевых организаций на территории города Москвы на 2020 год утвержден приказом Департамента экономической политики и развития г. Москвы от 12 декабря 2019 г. № 248-ТР «Об установлении ставок за единицу максимальной мощности на уровне напряжения ниже 35 кВ и мощности менее 8900 кВт, стандартизированных тарифных ставок и формул платы за технологическое присоединение к электрическим сетям территориальных сетевых организаций на территории города Москвы на 2020 год».

Согласно предварительному заключению ГБУ «Мосгоргеотрест» по сводному плану подземных коммуникаций и сооружений в городе Москве о возможности размещения на участке от 22 января 2020 г. № п136-20 на рассматриваемом земельном участке по архивным данным имеются следующие существующие инженерные коммуникации и сооружения:

- кабельные линии;
- бронированный кабель связи МПС 2 шт.;
- канализация напорная 2d=1 000;
- водопровод d=300;
- водопровод d=250 б. д.;
- канализация самотечная d=900;
- теплосеть 2d=1 400 (охранная зона).

Размещение некапитального объекта на рассматриваемом земельном участке возможно при условии получения положительных заключений всех заинтересованных организаций на последующих стадиях.

На рассматриваемом участке имеются кабельные линии, находящиеся на балансе ГУП «Моссвет». Необходимо обеспечить сохранность данных сетей, либо обеспечить их вынос.

После заключения договора содержание и уборка территории размещения некапитального объекта должна осуществляться победителем аукциона за свой счет.

После окончания срока действия договора, пользователь обязуется осуществить демонтаж и вывоз некапитального объекта с территории его размещения в 7-дневный срок.

Приложение № 3

к распоряжению Департамента
городского имущества города Москвы
от 17 МАР 2020 № 8802

Параметры и характеристики размещаемого некапитального объекта, требования к предоставлению услуг, а также решения по благоустройству территории

№	Наименование параметра/ требования/решения	Требуемые технические требования, функциональные характеристики
1	2	3
1	Тип некапитального объекта	Некапитальный объект, предназначенный для обеспечения занятия физической культурой, спортом, обустройства раздевалок, мест хранения спортивного инвентаря
2	Площадь некапитального объекта	Общая площадь размещаемых объектов не должна превышать 70 % от площади территории, предоставляемой для размещения объекта, но не может превышать 7 000 кв. м
3	Требования к предоставляемым услугам	Согласно ГОСТ Р 52024-2003 «Услуги физкультурно-оздоровительные и спортивные. Общие требования», ГОСТ Р 56644-2015 «Услуги населению. Фитнес-услуги. Общие требования»
4	Требования по обеспечению безопасности потребителей	Согласно ГОСТ Р 52025-2003 «Услуги физкультурно-оздоровительные и спортивные. Требования безопасности потребителей»
5	Стандарты спортивных зон некапитальных объектов	К спортивным зонам объектов спортивного назначения применяются стандарты, утвержденные распоряжением Департамента спорта города Москвы от 15 февраля 2019 г. № 25 «Об утверждении и введении в действие стандартов Департамента спорта города Москвы»
6	Дизайн внешнего вида, архитектурные и конструктивные решения фасадов, разрезов некапитальных объектов	Дизайн внешнего вида, архитектурные и конструктивные решения фасадов, разрезов объектов спортивного назначения и размещаемого на них оборудования согласовываются с Департаментом спорта города Москвы
7	Требования к оформлению	Размещение некапитального объекта необходимо выполнить в цветовой гамме существующей застройки
8	Материал ограждающих конструкций	Стекло Алюминий Металл Дерево

2

1	2	3
9	Решения по благоустройству территории	В соответствии с положениями и требованиями постановления Правительства Москвы от 06 августа 2002 г. № 623-ПП «Об утверждении Норм и правил проектирования комплексного благоустройства на территории города Москвы МГСН 1.02-02»
10	Строительные работы	Все строительные работы (некапитального типа) должны выполняться в соответствии с действующими нормами градостроительного регулирования
11	Гарантийные обязательства	На весь период действия договора на размещение некапитального объекта сторона, с которой Департамент городского имущества города Москвы заключил данный договор, обязуется за свой счет проводить необходимый ремонт, устранять недостатки, поддерживать исправное техническое состояние всех элементов некапитального объекта

УКАЗАТЕЛЬ РАССЫЛКИК распоряжению от 17 МАР 2020 № 8802

«О проведении аукциона на право заключения договора на размещение объекта, не являющегося объектом капитального строительства, по адресу: г. Москва, пересечение ул. Михневская и ул. Лебедянская (ЮАО г. Москвы)»

№ п/п	Организация	Адрес	Способ отправки	Количество экземпляров
1.	Управление приватизации городского имущества		Внутренняя рассылка Департамента	1
2.	Управление оформления имущественных и земельно-правовых отношений		Внутренняя рассылка Департамента	1
3.	Победитель аукциона		Управление приватизации городского имущества	1

Начальник Управления
приватизации городского имущества

С.И. Файнгерш

Шарапов А.В.
21.919

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту распоряжения Департамента городского имущества города Москвы «О проведении аукциона на право заключения договора на размещение объекта, не являющегося объектом капитального строительства, по адресу: г. Москва, пересечение ул. Михневская и ул. Лебедянская (ЮАО г. Москвы)»

Проект распоряжения Департамента городского имущества города Москвы подготовлен в соответствии со ст. 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 4 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве», постановлениями Правительства Москвы от 13 ноября 2012 г. № 636-ПП «О размещении и установке на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства, и объектов, размещение которых осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов», от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», приказом Департамента городского имущества города Москвы от 04 декабря 2019 г. № 317 «Об утверждении методики определения начальной цены договора на размещение объектов, предназначенных для обеспечения занятия физической культурой и спортом», распоряжениями Департамента спорта города Москвы от 11 декабря 2019 г. № 408 «Об отдельных вопросах размещения некапитальных объектов» (в редакции распоряжения от 05 марта 2020 г. № 67), от 11 декабря 2019 г. № 409 «Об утверждении схемы размещения объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обеспечения занятий физической культурой, спортом, обустройства раздевалок, мест хранения спортивного инвентаря» (в редакции распоряжения от 05 марта 2020 г. № 68)

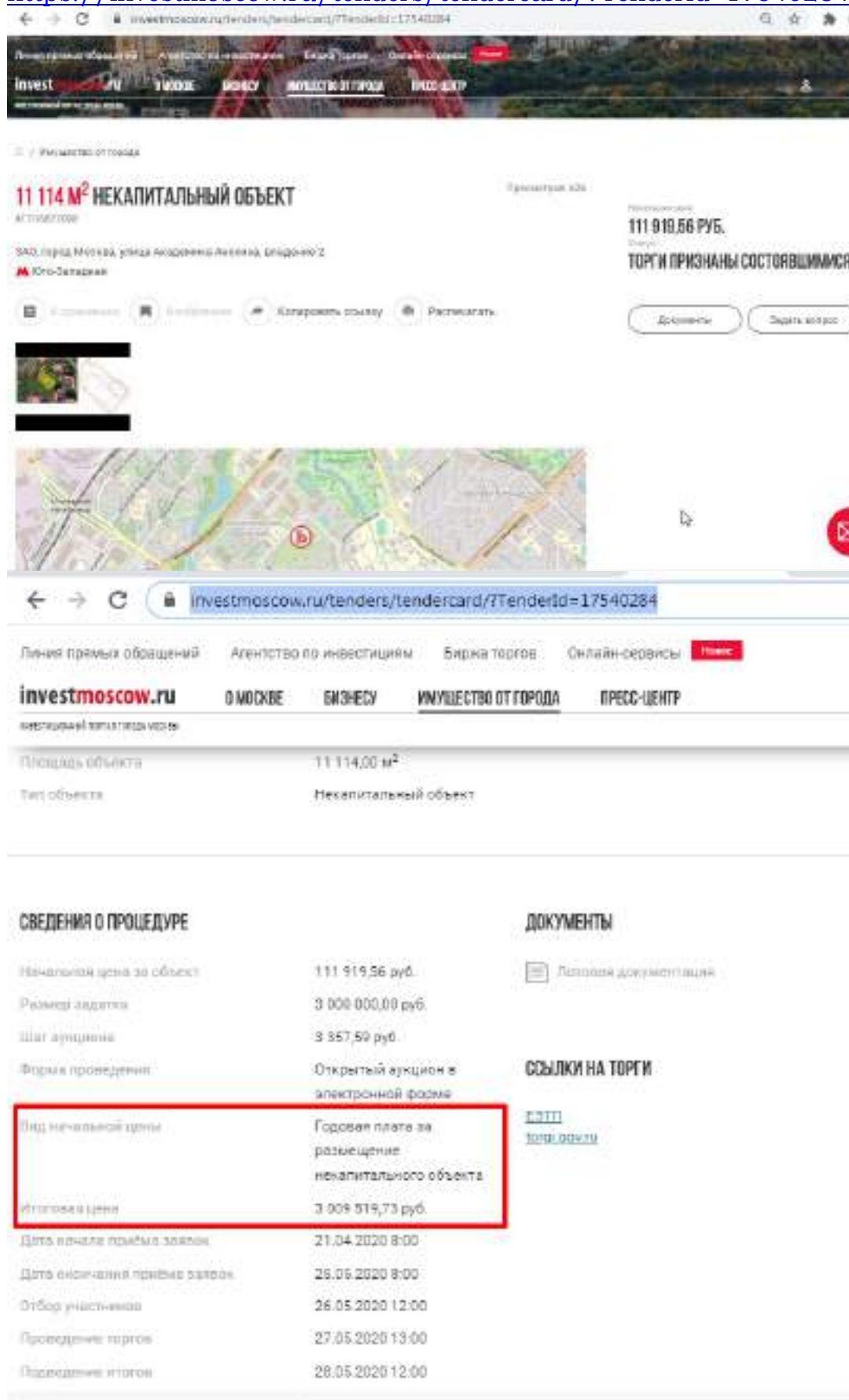
Начальник Управления
Приватизации городского имущества

С.И. Файнгерш

Шаранов А.В.
21-919

Аналог 2

<https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17540284>



The screenshot shows the tender card for a non-capital object (Некапитальный объект) with an area of 11 114 m². The initial price is 111 919,56 RUB. The tender is recognized as completed. The location is SMO, district of Moscow, area of Academician Lebedev, building No. 2, Kiro-Zapadnyy.

СВЕДЕНИЯ О ПРОЦЕДУРЕ

Начальная цена за объект	111 919,56 руб.
Размер задатка	3 000 000,00 руб.
Шаг аукциона	3 357,59 руб.
Форма проведения	Открытый аукцион в электронной форме
Лид начальной цены	Горловая плата за размещение некапитального объекта
Итоговая цена	3 009 519,73 руб.
Дата начала приема заявок	21.04.2020 8:00
Дата окончания приема заявок	26.05.2020 8:00
Отбор участников	26.05.2020 12:00
Проведение торгов	27.05.2020 13:00
Подведение итогов	28.05.2020 12:00

ДОКУМЕНТЫ

- Планировочная документация

ССЫЛКИ НА ТОРГИ

[ЕЭТП](#)
[torgi.ros.ru](#)

1. Извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора на размещение некапитального объекта по адресу: г. Москва, ул. Академика Анохина, вл. 2, на электронной торговой площадке <https://www.roseltorg.ru/> в сети Интернет

1.1. Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Москвы от 13.11.2012 г. № 636-ПП «О размещении и установке на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства и объектов, размещение которых осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитутов», распоряжением Департамента спорта города Москвы от 05 марта 2020 г. № 68.

1.2. **Организатор аукциона:** Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Управление спортивными объектами» Департамента спорта города Москвы

Место нахождения: г. Москва, ул. Автозаводская д. 23А, корпус 4

Почтовый адрес: 127473, г. Москва, пер Самотечный 1-Й, д.17а

Адрес электронной почты: mso@mos.sport

Контактный телефон: 8-(495) 681-17-16.

1.3. **Предмет электронного аукциона:** право заключения договора на размещение некапитального объекта по адресу: г. Москва, ул. Академика Анохина, вл. 2 в границах земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014005:17346

Местоположение: г. Москва, Западный административный округ, район Тропарево-Никулино, ул. Академика Анохина, вл. 2.

Площадь: 11 114 кв. м

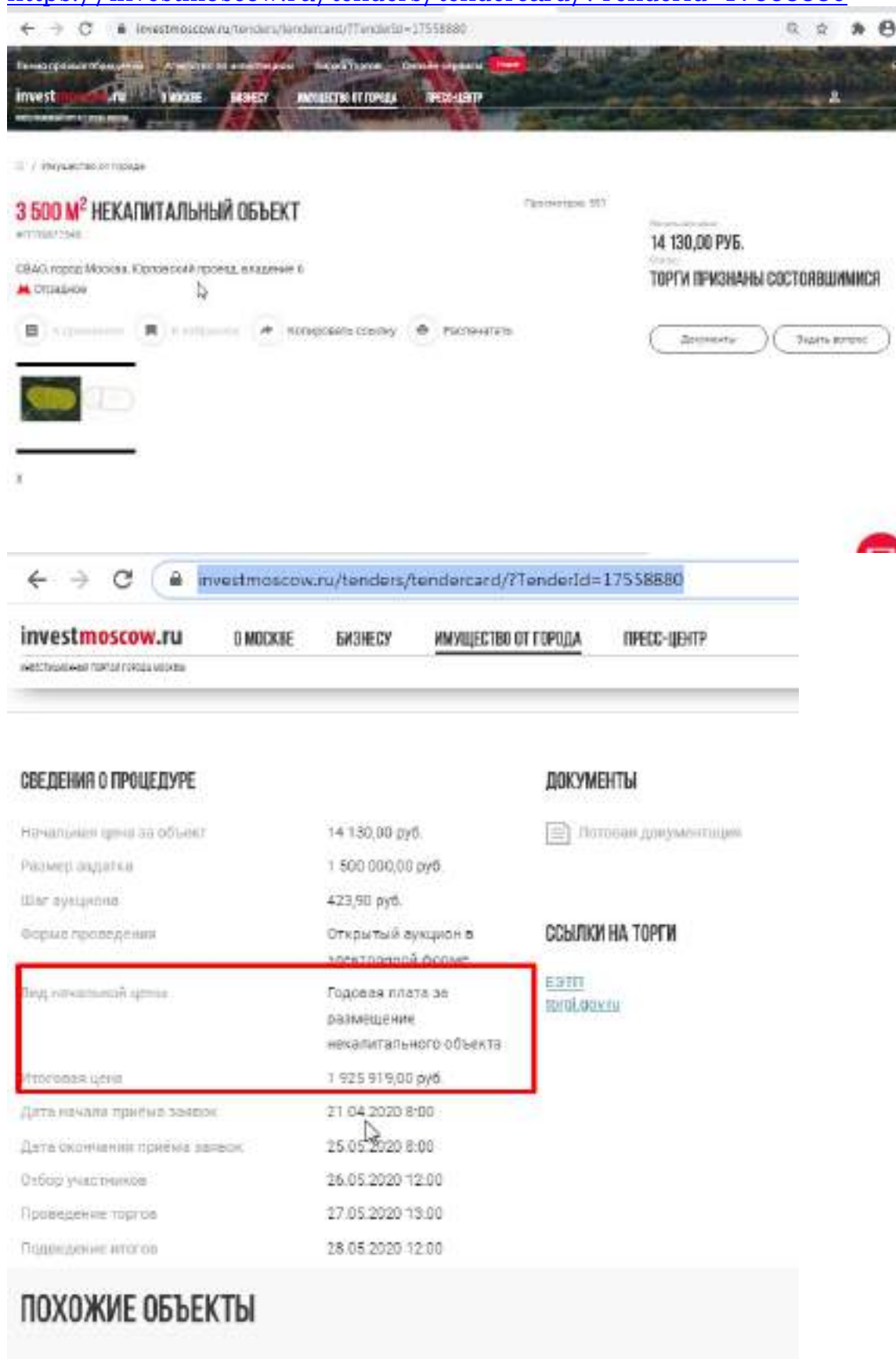
Вид некапитального объекта: выбирается победителем аукциона самостоятельно из следующего перечня видов объектов спортивного назначения:

Ф

1	Виды объектов спортивного назначения	
1.1	ФОК с универсальным залом	
1.2	ФОК с крытым катком/крытый каток (в том числе каркасно-тентовый)	
1.3	ФОК с теннисными кортами/крытые теннисные корты	
1.4	ФОК с крытым катком и игровым залом	
1.5	Манеж футбольный (в том числе каркасно-тентовый)	
1.6	Поле футбольное	
1.7	Каток открытый	
1.8	База гребных видов спорта	
1.9	Поле бейсбольное (софтбольное)	
1.10	Поле для гольфа	
1.11	Объекты вспомогательного назначения (раздевалки, пункт проката, места хранения спортивного инвентаря и иные подобные объекты)	
2	Требования к объектам спортивного назначения	
2.1	Площадь объекта спортивного назначения	Общая площадь размещаемых объектов не должна превышать 70 процентов от площади территории, предоставляемой для размещения объекта
2.2	Материал ограждающих конструкций	Стекло <u>Алюминий</u> Металл Дерево



Аналог 3

<https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17558880>


The screenshot shows the tender card for a non-capital asset (3 500 M²) in the SWAO of Moscow. The initial price is 14,130,00 RUB, and the final price is 1,925,919.00 RUB. The tender is scheduled for May 2020.

3 500 M² НЕКАПИТАЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ
ИТТ05012048

СВАО, город Москва, Юрловский проезд, владение 6
Страйфное

Прокладочный: 957

Начальная цена: 14 130,00 руб.
Состояние: ТОРГИ ПРИЗНАНЫ СОСТОЯВШИМИСЯ

Документы: Электронный документ

СВЕДЕНИЯ О ПРОЦЕДУРЕ

Начальная цена за объект	14 130,00 руб.
Размер задатка	1 500 000,00 руб.
Шаг аукциона	423,50 руб.
Форма проведения	Открытый аукцион в электронной форме
Лид начальной цены	Годовая плата за размещение некапитального объекта
Итоговая цена	1 925 919,00 руб.
Дата начала приема заявок	21.04.2020 8:00
Дата окончания приема заявок	25.05.2020 8:00
Отбор участников	26.05.2020 12:00
Проведение торгов	27.05.2020 13:00
Подведение итогов	28.05.2020 12:00

ДОКУМЕНТЫ
Планы документации

ССЫЛКИ НА ТОРГИ
ЕЭП
Электронный документ

ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ

1. Извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора на размещение некапитального объекта по адресу: г. Москва, Юрловский проезд, вл. 6, на электронной торговой площадке <https://www.roseltorg.ru/> в сети Интернет

1.1. Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Москвы от 13.11.2012 г. № 636-ПП «О размещении и установке на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства и объектов, размещение которых осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитутов», распоряжением Департамента спорта города Москвы от 05 марта 2020 г. № 68.

1.2. Организатор аукциона: Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Управление спортивными объектами» Департамента спорта города Москвы

Место нахождения: г. Москва, ул. Автозаводская д. 23А, корпус 4

Почтовый адрес: 127473, г. Москва, пер Самотечный 1-Й, д.17а

Адрес электронной почты: mso@mos.sport

Контактный телефон: 8-(495) 681-17-16.

1.3. Предмет электронного аукциона: право заключения договора на размещение некапитального объекта по адресу: г. Москва, Юрловский проезд, вл. 6 в границах земельного участка с кадастровым номером 77:02:0014001:2921

Местоположение: г. Москва, Северо-Восточный административный округ, район Отрадное, Юрловский проезд, вл. 6.

Площадь: 3 500 кв. м

Вид некапитального объекта: выбирается победителем аукциона самостоятельно из следующего перечня видов объектов спортивного назначения:

1	Виды объектов спортивного назначения	
1.1	ФОК с универсальным залом	
1.2	ФОК с крытым катком/крытый каток (в том числе каркасно-тентовый)	
1.3	ФОК с теннисными кортами/крытые теннисные корты	
1.4	ФОК с крытым катком и игровым залом	
1.5	Манеж футбольный (в том числе каркасно-тентовый)	
1.6	Поле футбольное	
1.7	Каток открытый	
1.8	База гребных видов спорта	
1.9	Поле бейсбольное (софтбольное)	
1.10	Поле для гольфа	
1.11	Объекты вспомогательного назначения (раздевалки, пункт проката, места хранения спортивного инвентаря и иные подобные объекты)	
2	Требования к объектам спортивного назначения	
2.1	Площадь объекта спортивного назначения	Общая площадь размещаемых объектов не должна превышать 70 процентов от площади территории, предоставляемой для размещения объекта
2.2	Материал ограждающих конструкций	Стекло Алюминий Металл Дерево

13.2. Информация, используемая в расчете

50

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1994	0,04517	0,04088	0,09922	0,09889	0,09812	0,06210	0,09903
01.01.1991	0,07306	0,06096	0,09592	0,09796	0,09441	0,10182	0,09533
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,351	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,652	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,067	1,937	2,267	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,368	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,308	6,391	5,261
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,029	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	8,120	9,035	8,499	8,594	8,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,432	9,644
4-й кв.	11,325	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,687	9,819
3-й кв.	11,461	10,126	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
октябрь	11,482	10,235	9,493	9,251	9,209	9,892	10,002
ноябрь	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
декабрь	11,506	10,262	9,518	9,275	9,233	9,920	10,028
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
2020 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,518	10,275	9,530	9,287	9,245	9,935	10,042
февраль	11,531	10,289	9,543	9,299	9,257	9,949	10,055
март	11,543	10,302	9,555	9,312	9,269	9,963	10,068

← → ↺ Не защищено | statref.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-dolmody-zem

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2020 года

Источник: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано: 17.04.2020 г.)

0 -

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков в массовом

итоги расчетов StatRef.ru на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал *

№	Объекты жилой недвижимости	Наличие транша	Возраст транша	Среднее значение по РФ, мес.	По региону*		
					A группа	B группа	B группа
1	Земельные участки населенных пунктов для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений	2	3	3	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, в т.ч. участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	14	3	7	10	11
3	Земельные участки историко-архитектурного, транспортного, садово-огорода и иного специального назначения, в т.ч. участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	3	7	10	11
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от назначения и использования: общей площади, многопольного и многопольного использования), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	24	13	16	14	14

Титульный

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,06	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,14	1,08	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,08	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,14	1,05	1,21

Таблица 112

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,28	1,19	1,36
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,26	1,18	1,34
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,27	1,18	1,37
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,25	1,17	1,34
5	С населением от 1000 тыс. чел.	1,27	1,20	1,33
6	Москва	1,20	1,11	1,30

Таблица 116

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,69	0,83
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,69	0,83
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,66	0,83
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,69	0,84
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,77	0,71	0,82
6	Москва	0,82	0,75	0,90

8. Рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	1,13	1,07	1,15

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 43

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) г. Москва						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,21	1,42	1,68	1,81
	0,1-0,5	0,83	1,00	1,17	1,39	1,49
	0,5-1,0	0,70	0,85	1,00	1,19	1,27
	1,0-0,3	0,59	0,72	0,84	1,00	1,07
	>3	0,55	0,67	0,79	0,93	1,00

13.3. Копии документов Заказчика



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

1-6 Красная Гореловская проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125995
Телефон: (495) 777-7777, факс: (495) 632-66-52
E-mail: dg@mos.ru, <http://www.mos.ru/dg>
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7709031674/770901001

Департамент экономической
политики и развития города Москвы

22.05.2020 № 33-6-206717/20-(0)-1

из № _____ от _____

**О проведении оценочных
мероприятий**

Департаментом городского имущества города Москвы (Департамент) к продаже на торгах в соответствии Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» подготовлено опорное сооружение площадью застройки 1588 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I (кадастровый номер 77:07:0010001:1255).

Учитывая изложенное, Департаментом направляется комплект документов для дальнейшей организации мероприятий по оценке его рыночной стоимости в существующем положении.

После проведения оценки рыночной стоимости данного объекта необходимо передать в Департамент (Управление приватизации городского имущества Департамента) один экземпляр указанного отчета в электронном виде посредством СПД с последующей его передачей на бумажном носителе.

Дополнительно Департамент информирует, что указанное опорное сооружение расположено на земельном участке площадью 326 038 кв.м с кадастровым номером 77:07:0010001:1175 по адресу: г. Москва, Воробьевская наб., который находится в государственной собственности и особо охраняемой природной территории регионального значения - природный заказник «Воробьевы горы», образованной с утверждением её границ, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 21.07.1998 № 564 «О мерах по развитию территории природного комплекса Москвы».

Данный земельный участок ограничен в обороте в соответствии с пунктом 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации и не подлежат приватизации.

С учетом изложенного, вышеуказанное сооружение будет продаваться без земельного участка, на котором оно расположено.

Одновременно Департамент информирует, что в выписках из ЕГРН на здание и земельный участок допущена техническая ошибка в части отсутствия

описания месторасположения сооружения на расположенном под ним земельном участке, в связи с чем в адрес Управления Росреестра по Москве направлено обращение об ее устранении (всх. от 19.05.2020 № ДГИ-И-32645/20).

Приложение: на 164 л. в 1 экз

Начальник Управления
приватизации городского имущества
Департамента городского имущества
города Москвы

С.И. Файнгерш

Подписано электронной подписью 22.05.2020

Серийный номер сертификата ключа подписи: 01B7BEBE001AABCE9C49221888F6A93898

Пахляко Л.А.

ФГИС ЕГРН				
Федеральное государственное учреждение «Росреестр»				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				
Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 14.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Создание				
объект недвижимости				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
14.05.2020	№ 09/02/20/02/0159066			
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1155		
Номер кадастрового квартала		77:07:0010001		
Дата присвоения кадастрового номера:		21.03.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		г. Москва, территория природного заказника "Воробьи горы", рядом с домомладением 30 по улице Косыгина, литер 1		
Основные характеристики (для сооружения)		площадь, кв.м.	1588	кв.м.
		тип	значение	единица измерения
Назначение:		открытое сооружение		
Наименование:		данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1917		
Год завершения строительства:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		258002		
Государственный реестратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия	

МП

file:///C:/Users/LPakhaiko/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs/b0e9a761-72b6-4335-908a-abac8a470726.zip/kv_e835a777-6816-41... 14.05.2020
 Выписка из ЕГРН об ОИ Стр. 2 из 4

ФГИС ЕГРН				
Федеральное государственное учреждение «Росреестр»				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				
Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 14.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Создание				
объект недвижимости				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
14.05.2020	№ 09/02/20/02/0159066			
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1155		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, земельно-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				
Кадастровый номер земельного участка, если включен в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:		данные отсутствуют		
Виде разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:		данные отсутствуют		
Статус, указанный об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "искусственные, ранее учтенные"		
Особые отметки:				

file:///C:/Users/LPakhaiko/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs/b0e9a761-72b6-4335-908a-abac8a470726.zip/kv_e835a777-6816-41... 14.05.2020

Выписка из ЕГРН об ОИ

Стр. 3 из 4

		Сведения об объекте капитального строительства вносятся на основании кадастрового паспорта от 30.08.2012 г. по состоянию на 2012 г. Сведения о планировке, планировочном, и кадастровом статусе «Актуальные неконструктивные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Нежилое», наименованием «Современное», площадью отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:		ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	
Государственный регистратор			ФПИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/LPakhaiko/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_b0e9a761-72b6-4335-908a-abac8a470726.zip/kv_e835a777-6816-41... 14.05.2020
 Выписка из ЕГРН об ОИ Стр. 4 из 4

Лист 2

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

Сведения о зарегистрированном праве			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов _____
14.05.2020 № 95/2020/328155000		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1255	
1. Правообладатель (правообладатели)		1.1. город Москва	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права		2.1. Собственность, № 77:07:0010001:1255-77:007/2019-3 от 16.09.2019	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		не зарегистрировано	
4. Заявленные в судебном порядке права требования		данные отсутствуют	
5. Сведения о взыскании и отклонении зарегистрированного права		данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют	
7. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя			
8. Принудительное и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости		данные отсутствуют	
9. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФПИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

file:///C:/Users/LPakhaiko/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_b0e9a761-72b6-4335-908a-abac8a470726.zip/kv_e835a777-6816-41... 14.05.2020

г. Москва

ГБУ МосгорБТИ

(организация, составляющая технический паспорт)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ сооружение _____

наименование: _____ Опорное сооружение
(мост, эстакада, подземный переход, комплекс недвижимости и др. объекты учета)

Адрес (местоположение) объекта:

область, республика, край:

город (поселение):

местоположение:

Москва

территория природного заказника "Воробьевы горы", рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I

(трасса, пересечение)

Составлен по состоянию на 03.05.2012

Номер	Инвентарный	-				
	Кадастровый	77:07:0010001:1255				

Наименование заказчика объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
Департамент городского имущества города Москвы	
	Подпись

Наименование организации технической инвентаризации осуществляющей составление технического паспорта	
ГБУ МосгорБТИ	
	Подпись

СТРУКТУРА ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

1-я страница (титульный лист)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на опорное сооружение
 (наименование объекта: мост, тоннель, путепровод и др. сооружения)

Адрес (местоположение) объекта:

Область, республика, край: _____
 Город (поселение): Москва
 территория природного заказника "Воробьевы горы", рядом с домовладением 30 по улице
 Местоположение: Косыгина, Литера I

Составлен по состоянию на 03.05.2012

Инвентарный номер -

Наименование заказчика объекта Департамент городского имущества
 города Москвы

Наименование организации, осуществляющей составление
 технического паспорта ГБУ МосгорБТИ

*2-я страница***Структура технического паспорта***3-я страница***Содержание документации на объект***4-я страница***Состав объекта***5-я страница***Сведения о правообладателях объекта***6-я страница***Ситуационный план***7-я страница***Инвентарная карточка на объект***8-я страница***Описание конструктивных элементов объекта***9-я страница***Исчисление стоимости, с отметками об обследованиях**

Составил Зубанова С.В.
 Проверил Кузнецова Е.В.

Содержание документации на объект

№ п/п	Наименование раздела	№ листа
1	2	3
1	Состав объекта	4
2	Сведения о правообладателях объекта	5
3	Ситуационный план	6
4	Инвентарная карточка на объект	7
5	Описание конструктивных элементов объекта	8
6	Исчисление стоимости, с отметками об обследованиях	9

Лист № 4

Состав объекта


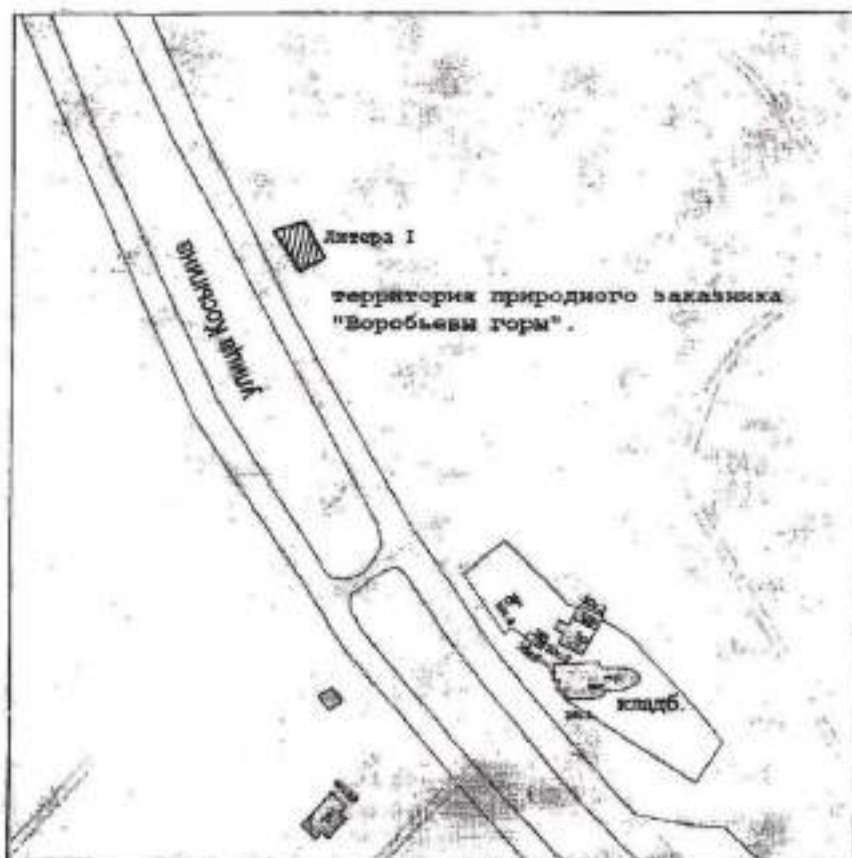
№ п/п	Наименование зданий, сооружений и сетей	Наименование зданий, сооружений и сетей по данным близнедержателя	Назначение	Год завода и эксплуат ации	Параметр		Площадь зданий (м ²)	Инвентарный номер бул. учета	Балсовая стоимость (руб.)
					Ширина, м	Длина, м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	опорное сооружение	-	-	до 1917	-	-	1 588,0	-	-

Лист №5

Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Доли
1	2	3	4

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

 контур объекта

Инвентарная карточка на объект

сооружение

(наименование объекта)

I. Общие сведения

№ п/п	Наименование	Характеристика
1.	Наименование сооружения	опорное сооружение
2.	Местонахождение сооружения	территория природного заказника "Воробьевы горы", рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I
3.	Основные параметры:	
	длина (м)	-
	ширина (м)	-
	площадь застройки (кв.м.)	1588,0
4.	Основной материал	кирпич
5.	Год начала строительства	до 1917
6.	Год окончания строительства	-
7.	Год ввода в эксплуатацию	-

Описание конструктивных элементов объекта

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция)
1	2	3
1	Стены	кирпич



Исчисление стоимости

№ п/п	Наименование строений и сооружений	Балансовая стоимость (руб.)	Площадь застройки, м ²	Износ	% износа	Остаточная стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7
1	спорное сооружение	-	1 588,0	-	-	-

Дата подписания	Ф.И.О. Подпись исполнителя	Ф.И.О. Подпись проверяющего
08.05.2020	Зубанова С.В.	Кузнецова Е.В.

Начальник отдела
выполнения работ по
технической инвентаризации
Управления негравитационных
работ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 01473B7600EEAA1F9745C123E83E9733BD
Владелец Гавrilовская Нина Дмитриевна
Действителен с 22.10.2019 по 22.01.2021

Н.Д. Гавrilовская



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993
Телефон: (495) 777-7777, факс: (495) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi
ОКПО 16412348, ОГРН 1057730510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

19.05.2020 № ДГИ-И-32645/20

на № _____ от _____

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве

ул. Большая Тульская, д. 15
г. Москва, 115119

О представлении информации

Департаментом городского имущества города Москвы (далее – Департамент) рассматривается вопрос о продаже опорного сооружения площадью застройки 1588 кв.м по адресу: г. Москва, территория природного заказника «Воробьевы горы», рядом с домовладением 30 по улице Косыгина, Литера I (кадастровый номер 77:07:0010001:1255) в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Указанное опорное сооружение является собственностью города Москвы (запись в ЕГРН от 16.09.2019 № 77:07:0010001:1255-77/007/2019-3) и расположено на земельном участке площадью 326 038 кв.м с кадастровым номером 77:07:0010001:1175 по адресу: г. Москва, Воробьевская наб., который находится в государственной собственности и особо охраняемой природной территории регионального значения - природный заказник «Воробьевы горы», образованной с утверждением её границ, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 21.07.1998 № 564 «О мерах по развитию территорий природного комплекса Москвы».

В выписках из ЕГРН на опорное сооружение от 14.05.2020 в графе «Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости» и на вышеуказанный земельный участок в графе «Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости» данные о расположении указанных объектов недвижимости отсутствуют.

Учитывая изложенное, Департамент просит в возможно короткий срок исправить техническую ошибку и внести соответствующие изменения в ЕГРН на вышеуказанные объекты недвижимости.

Предварительно запрашиваемую информацию необходимо направить по электронной почте: RaknalkoLA@mos.ru с дальнейшей досылкой по почте (125993, Москва, Красногвардейский 1-й пр., д. 21, стр. 1).

Заместитель начальника
Управления приватизации
городского имущества

Ракналко Л.А.
8(495)957-75-00*55-579



Н.А. Елизарова

ФГИС ЕГРН

Федеральное кадастровое агентство

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2020 г., сообщается, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(реквизиты документа)	
Лист № ____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: ____
14.05.2020 № 98/2020/328160684	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:	77:07:0010001:1175
Номер кадастрового квартала:	77:07:0010001
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, Воровский наб.
Площадь:	326038 +/- 203 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2143590.42
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:07:0010001:1187, 77:07:0010001:1184, 77:07:0010001:1294, 77:07:0010001:1293, 77:07:0010001:1213, 77:07:0010001:1291
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(реквизиты документа)	
Лист № ____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: ____
14.05.2020 № 98/2020/328160684	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:	77:07:0010001:1175
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (3.2.14)
Сведения о кадастровом инвентаре:	Кудряшова Евгения Павловна №21-11-73, ООО "НПП "Планета"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, включая заказники, дендропарки, лесопарки:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект: изменения территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН

ЗАТЕС ВИДНОСТЕЙ ДОЗВОЛЕН	ПОСЛЕД	ИНДИКАТОР ФОРМЫ
	М.П.	

Рядов 1

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____	Рядов 1	Всего листов рядов 1: _____	Всего рядов: _____	Всего листов выписки: _____
14.05.2020 № 99/2020/328160684				
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта в (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительной органам государственной власти или органом местного самоуправления полномочия в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства нового дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Общие сведения:		Для данного земельного участка обеспечен доступ по кадастровому номеру земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номер) 77:07:0010001:21. Земле общего пользования. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неэмандельштетовские». Пром (осуществление пром, образование объекта недвижимости) зарегистрированы по данному объекту недвижимости с видом разрешенного использования «Для размещения автотранспортных средств». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.		

Получатель выписки:		ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Рис. 2.1


Земельный участок	
(документ о государственном кадастре недвижимости)	
Лист № ____ Раздел ____	Всего листов раздела ____
14.05.2020 № 98/2020/328160084	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	77-07-0010001:1175
1. Владелец (владелец)	Государственное муниципальное учреждение культуры города Москвы "Центральный парк культуры и отдыха имени М. Горького", ИНН: 7706052148
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Поступило (бессрочно) постановление, № 77-77/012-77/012.030/2013-134/1 от 06.08.2015
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Владелец (владелец)	1.2. город Москва
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Собственность, № 77-07-0010001-1175-77/012/2007-1 от 24.04.2007
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заключены и судебным порядком право требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о залогах 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. Проведены ли в отношении земельного участка государственная регистрация права (перехода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без предъявления в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель государственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Рисунки 3

Земельный участок									
<small>(документ с образцом)</small>									
Лист № ____ Раздел 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____						
14.05.2020 № 98/2020/328160084									
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1135							
План (чертеж, схема) земельного участка									
									
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:								
<table border="1"> <tr> <td>Государственный регистратор</td> <td></td> <td>ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td>полное наименование должности</td> <td>подпись</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> </table>				Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН							
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия							

М.П.

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
(документ государственного образца)				
Лист № _____	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2 : _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
14.05.2020 № 90/2020/28160084				
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПДСК Москвы				
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	6759.87	2682.64	626002000000	0.1
2	6719.29	2747.2	626002000000	0.1
3	6719.07	2747.82	626002000000	0.1
4	6718.82	2748.44	626002000000	0.1
5	6718.34	2749.03	626002000000	0.1
6	6718.24	2749.64	626002000000	0.1
7	6717.9	2750.21	626002000000	0.1
8	6717.54	2750.77	626002000000	0.1
9	6717.16	2751.31	626002000000	0.1
10	6716.74	2751.83	626002000000	0.1
11	6716.3	2752.33	626002000000	0.1
12	6715.84	2752.81	626002000000	0.1
13	6715.36	2753.26	626002000000	0.1
14	6714.85	2753.69	626002000000	0.1
15	6714.33	2754.1	626002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист №	Выписка №	Всего листов выписки №	Всего листов выписки №
14.05.2020	№ 98/2020/528100084		
Кадастровый номер:		77:07:0080003:1175	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСКР Москва				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	6713.78	2754.48	626002000000	0.1
17	6713.22	2754.84	626002000000	0.1
18	6712.64	2755.18	626002000000	0.1
19	6712.04	2755.48	626002000000	0.1
20	6711.43	2755.73	626002000000	0.1
21	6710.81	2755.97	626002000000	0.1
22	6710.18	2756.18	626002000000	0.1
23	6709.54	2756.35	626002000000	0.1
24	6708.89	2756.5	626002000000	0.1
25	6708.24	2756.62	626002000000	0.1
26	6707.58	2756.7	626002000000	0.1
27	6706.92	2756.75	626002000000	0.1
28	6706.25	2756.77	626002000000	0.1
29	6705.59	2756.76	626002000000	0.1
30	6704.92	2756.71	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФИОС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист №	Рисунка 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Всего рисунков:
14.05.2020	№ 98/2020/528100084		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:07:0080003:1175	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСКР Москва				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	6704.26	2756.64	626002000000	0.1
32	6703.61	2756.53	626002000000	0.1
33	6702.96	2756.39	626002000000	0.1
34	6702.32	2756.22	626002000000	0.1
35	6681.1	2750	626002000000	0.1
36	6623.8	2728.6	626002000000	0.1
37	6623.26	2730.18	626002000000	0.1
38	6576.95	2710.98	626002000000	0.1
39	6462.82	2663.51	626002000000	0.1
40	6459.45	2654.23	626002000000	0.1
41	6412.86	2644.95	626002000000	0.1
42	6368.4	2631.03	626002000000	0.1
43	6321.62	2618.51	626002000000	0.1
44	6279.78	2608.61	626002000000	0.1
45	6258.56	2600.41	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФИОС ЕГРН
полное наименование должности	полное наименование должности

М.П.

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист № _____	Выписка № 3.2	Всего листов выписки № 3.2: _____	Всего листов: _____
14.05.2020 № 98/2020/528160684			
Кадастровый номер:		77:07:0080303:1175	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСКР Москва				
Лист № _____				
Номер точки	Координаты		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	6202.82	2594.85	626002000000	0.1
47	6168.41	2560.08	626002000000	0.1
48	6127.82	2585.52	626002000000	0.1
49	6082.14	2583.1	626002000000	0.1
50	6025.31	2576.88	626002000000	0.1
51	5996.84	2575.26	626002000000	0.1
52	5977.98	2574.57	626002000000	0.1
53	5977.81	2568.55	626002000000	0.1
54	5956.25	2567.65	626002000000	0.1
55	5925.86	2575.29	626002000000	0.1
56	5882.82	2578.22	626002000000	0.1
57	5847.9	2574.06	626002000000	0.1
58	5817.83	2575.5	626002000000	0.1
59	5791.79	2577.4	626002000000	0.1
60	5764.85	2580.18	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФИОС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист №	Выписка №	Всего листов выписки №	Всего листов выписки №
14.05.2020	№ 98/2020/528100084		
Кадастровый номер:		77:07:0080003:1175	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСКР Москва				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	5756.06	2583.79	626002000000	0.1
62	5705.04	2588.17	626002000000	0.1
63	5609.35	2593.84	626002000000	0.1
64	5622.18	2602.3	626002000000	0.1
65	5578.93	2611.51	626002000000	0.1
66	5562.52	2615.5	626002000000	0.1
67	5514.07	2628.02	626002000000	0.1
68	5471.05	2639.09	626002000000	0.1
69	5458.72	2647.32	626002000000	0.1
70	5399.25	2657.72	626002000000	0.1
71	5361.77	2670.93	626002000000	0.1
72	5319.24	2689.71	626002000000	0.1
73	5293.52	2704.93	626002000000	0.1
74	5276.06	2736.5	626002000000	0.1
75	5271.8	2709.69	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФИОС ЕГРН
полномочиями должности	полномочия
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист №	Выписка 3.2	Всего листов выписки 3.2	Всего листов выписки
14.05.2020	№ 98/2020/528100084		
Кадастровый номер	77:07:0080003:1175		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСКР Москва				
Лист №				
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	5264.04	2701.01	626002000000	0.1
77	5298.36	2693.88	626002000000	0.1
78	5301.94	2692.1	626002000000	0.1
79	5279.74	2649.36	626002000000	0.1
80	5216.78	2686.2	626002000000	0.1
81	5243.01	2725.16	626002000000	0.1
82	5245.78	2728.12	626002000000	0.1
83	5264.44	2734.9	626002000000	0.1
84	5268.37	2721.3	626002000000	0.1
85	5255.81	2744.94	626002000000	0.1
86	5200.97	2772.63	626002000000	0.1
87	5165.44	2801.79	626002000000	0.1
88	5130.32	2834.18	626002000000	0.1
89	5095.91	2866.66	626002000000	0.1
90	5063.18	2899.37	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФГИС ЕГРН
подпись ответственного должностного лица	подпись
	подпись

М.П.

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист №	Рисунг №	Всего листов рисунка	Всего рисунков
14.05.2020 № 98/2020/528100084	3.2		
Кадастровый номер		77:07:0080003:1175	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСК Москва				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
91	5053.21	2952.34	626002000000	0.1
92	5002.51	2966.1	626002000000	0.1
93	4970.97	3000.69	626002000000	0.1
94	4964	2982.6	626002000000	0.1
95	4955.72	2968.07	626002000000	0.1
96	4927.89	2947.8	626002000000	0.1
97	4921.46	2943.98	626002000000	0.1
98	4908.89	2938.58	626002000000	0.1
99	4888.12	2838.08	626002000000	0.1
100	4864.67	2833.9	626002000000	0.1
101	4808	2844	626002000000	0.1
102	4783.22	2709.77	626002000000	0.1
103	4772.05	2697.73	626002000000	0.1
104	4776.57	2693.33	626002000000	0.1
105	4781.14	2688.97	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФИОС ЕГРН	
подпись ответственного должностного лица	подпись	подпись

М.П.

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист №	Выписка 3.2	Всего листов выписки 3.2	Всего листов: _____
14.05.2020	№ 98/2020/528100084		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:07:0080003:1175		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСКР Москва				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
106	4783.75	2684.65	626002000000	0.1
107	4790.39	2680.57	626002000000	0.1
108	4795.06	2676.12	626002000000	0.1
109	4799.77	2671.9	626002000000	0.1
110	4804.51	2667.73	626002000000	0.1
111	4809.28	2663.59	626002000000	0.1
112	4814.09	2659.49	626002000000	0.1
113	4818.92	2655.43	626002000000	0.1
114	4823.79	2651.41	626002000000	0.1
115	4828.69	2647.42	626002000000	0.1
116	4833.62	2643.48	626002000000	0.1
117	4838.59	2639.57	626002000000	0.1
118	4843.58	2635.7	626002000000	0.1
119	4848.61	2631.87	626002000000	0.1
120	4850.69	2633.15	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФИОС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист № _____	Рисунка 3.2	Всего листов рисунка 3.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 98/2020/528100084		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:07:0080003:1175	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСКР Москва				
Лист № _____				
Номер точки	Координаты		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
121	4847.21	2656.38	626002000000	0.1
122	4834.9	2654.65	626002000000	0.1
123	4808.03	2692.88	626002000000	0.1
124	4822.86	2705.26	626002000000	0.1
125	4840.9	2676.51	626002000000	0.1
126	4877.21	2659.47	626002000000	0.1
127	4880.24	2654.12	626002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	626002000000	0.1
129	4887.95	2638.7	626002000000	0.1
130	4898.97	2627.43	626002000000	0.1
131	4902.57	2622.55	626002000000	0.1
132	4904.52	2620.67	626002000000	0.1
133	4916.86	2612.36	626002000000	0.1
134	4903.56	2593.86	626002000000	0.1
135	4905.70	2592.45	626002000000	0.1

Государственный регистратор	ФИОС ЕГРН	
подпись государственного регистратора	подпись	подпись

М.П.

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист №	Выписка 3.2	Всего листов выписки 3.2	Всего листов: _____
14.05.2020	№ 98/2020/528100084		
Кадастровый номер:	77:07:0080003:1175		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСКР Москва				
Зем. №				
Номер точки	Координаты		Описание на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
136	4911.15	2589.11	626002000000	0.1
137	4916.54	2585.82	626002000000	0.1
138	4921.96	2582.57	626002000000	0.1
139	4927.4	2579.34	626002000000	0.1
140	4932.87	2576.2	626002000000	0.1
141	4941.17	2571.57	626002000000	0.1
142	4949.5	2567	626002000000	0.1
143	4957.85	2562.47	626002000000	0.1
144	4966.25	2557.99	626002000000	0.1
145	4974.64	2553.56	626002000000	0.1
146	4983.06	2549.17	626002000000	0.1
147	4991.52	2544.83	626002000000	0.1
148	5000	2540.54	626002000000	0.1
149	5005.55	2537.76	626002000000	0.1
150	5011.11	2535.01	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФИОС ЕГРН	
подпись государственного реестратора	подпись	подпись
М.П.		

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист № _____	Выписка № 3.2	Всего листов выписки № 3.2: _____	Всего листов: _____
14.05.2020 № 98/2020/528100084			
Кадастровый номер:		77:07:0080003:1175	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСЗК Москва				
Лист № _____				
Номер точки	Координаты		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
151	5016.65	2532.23	626002000000	0.1
152	5022.25	2529.55	626002000000	0.1
153	5027.84	2526.88	626002000000	0.1
154	5033.44	2524.18	626002000000	0.1
155	5039.05	2521.53	626002000000	0.1
156	5044.67	2518.89	626002000000	0.1
157	5050.3	2516.28	626002000000	0.1
158	5055.94	2513.68	626002000000	0.1
159	5061.39	2511.11	626002000000	0.1
160	5067.24	2508.58	626002000000	0.1
161	5072.91	2506.03	626002000000	0.1
162	5078.58	2503.52	626002000000	0.1
163	5084.27	2501.03	626002000000	0.1
164	5089.96	2498.58	626002000000	0.1
165	5095.67	2496.11	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФИОС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист №	Выписка 3.2	Всего листов выписки 3.2	Всего листов: _____
14.05.2020	№ 98/2020/528100084		
Кадастровый номер:	77:07:0080003:1175		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСКР Москва				
Всего №				
Номер точки	Координаты		Описание на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
166	5101.38	2493.68	626002000000	0.1
167	5067.1	2491.28	626002000000	0.1
168	5112.83	2488.89	626002000000	0.1
169	5118.56	2486.53	626002000000	0.1
170	5124.31	2484.18	626002000000	0.1
171	5130.07	2481.86	626002000000	0.1
172	5135.83	2479.56	626002000000	0.1
173	5141.6	2477.28	626002000000	0.1
174	5147.38	2475.02	626002000000	0.1
175	5153.17	2472.78	626002000000	0.1
176	5158.97	2470.57	626002000000	0.1
177	5164.77	2468.37	626002000000	0.1
178	5170.58	2466.2	626002000000	0.1
179	5176.4	2464.04	626002000000	0.1
180	5182.23	2461.91	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФИОС ЕГРН	
подпись государственного реестратора	подпись	подпись
М.П.		

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист №	Выписка 3.2	Всего листов выписки 3.2:	Всего листов: _____
14.05.2020	№ 98/2020/528100084		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:07:0080003:1175	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСКР Москва				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
181	5190.76	2458.84	626002000000	0.1
182	5249.3	2455.81	626002000000	0.1
183	5207.86	2452.82	626002000000	0.1
184	5216.44	2449.89	626002000000	0.1
185	5222.72	2447.78	626002000000	0.1
186	5229.02	2445.73	626002000000	0.1
187	5235.33	2443.74	626002000000	0.1
188	5241.67	2441.8	626002000000	0.1
189	5248.02	2439.91	626002000000	0.1
190	5254.38	2438.09	626002000000	0.1
191	5260.77	2436.31	626002000000	0.1
192	5267.16	2434.6	626002000000	0.1
193	5273.58	2432.93	626002000000	0.1
194	5280	2431.33	626002000000	0.1
195	5286.44	2429.78	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФИОС ЕГРН
полное наименование должности	полное наименование должности

М.П.

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист № _____	Выписка № 3.2	Всего листов выписки 3.2: _____	Всего листов: _____
14.05.2020 № 98/2020/528100084			
Кадастровый номер:		77:07:0080003:1175	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСКР Москва				
Лист № _____				
Номер точки	Координаты		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
196	5292.9	2428.29	626002000000	0.1
197	5299.36	2426.83	626002000000	0.1
198	5303.84	2425.47	626002000000	0.1
199	5312.33	2424.13	626002000000	0.1
200	5318.84	2422.89	626002000000	0.1
201	5397.53	2407.94	626002000000	0.1
202	5429.17	2401.94	626002000000	0.1
203	5441.72	2399.56	626002000000	0.1
204	5442.44	2381.41	626002000000	0.1
205	5447.34	2362.55	626002000000	0.1
206	5449.89	2362.07	626002000000	0.1
207	5452.64	2361.61	626002000000	0.1
208	5453.39	2361.18	626002000000	0.1
209	5458.34	2360.78	626002000000	0.1
210	5460.9	2360.4	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФИОС ЕГРН
полномочиями должности	полномочия
	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист № _____	Выписка № 3.2	Всего листов выписки 3.2: _____	Всего листов: _____
14.05.2020 № 98/2020/528100084			
Кадастровый номер:		77:07:0080003:1175	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСК-К. Москва				
Лист № _____				
Номер точки	Координаты		Описание на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
211	5663.67	2360.05	626002000000	0.1
212	5666.43	2359.72	626002000000	0.1
213	5669.2	2359.42	626002000000	0.1
214	5671.97	2359.14	626002000000	0.1
215	5674.75	2358.89	626002000000	0.1
216	5677.53	2358.67	626002000000	0.1
217	5680.3	2358.47	626002000000	0.1
218	5683.08	2358.29	626002000000	0.1
219	5685.87	2358.13	626002000000	0.1
220	5688.65	2358.03	626002000000	0.1
221	5691.43	2357.93	626002000000	0.1
222	5767.58	2355.68	626002000000	0.1
223	5768.9	2397.89	626002000000	0.1
224	5768.64	2368.31	626002000000	0.1
225	5768.68	2368.64	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФИОС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист № _____	Выписка № 3.2	Всего листов выписки № 3.2: _____	Всего листов: _____
14.05.2020 № 98/2020/528100084			
Кадастровый номер:		77:07:0080003:1175	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСК-М, Москва				
Лист № _____				
Номер точки	Координаты		Описание на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
226	5769.08	2399.01	626002000000	0.1
227	5769.4	2399.04	626002000000	0.1
228	5768.41	2445.18	626002000000	0.1
229	5766.17	2489.32	626002000000	0.1
230	5773.96	2489.17	626002000000	0.1
231	5786.09	2487.64	626002000000	0.1
232	5798.29	2485.55	626002000000	0.1
233	5810.5	2483.63	626002000000	0.1
234	5823.1	2483.17	626002000000	0.1
235	5827.47	2483.35	626002000000	0.1
236	5829.88	2483.91	626002000000	0.1
237	5834.74	2484.63	626002000000	0.1
238	5841.95	2484.2	626002000000	0.1
239	5844.25	2484.49	626002000000	0.1
240	5853.70	2483.2	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФИОС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист №	Выписка №	Всего листов выписки №	Всего листов выписки №
14.05.2020	№ 98/2020/528100084		
Кадастровый номер:		77:07:0080003:1175	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПССК Москва				
Зем. №				
Номер точки	Координаты		Описание на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
241	5856.15	2483.9	626002000000	0.1
242	5865.71	2486.06	626002000000	0.1
243	5890.15	2487.4	626002000000	0.1
244	5899.87	2487.66	626002000000	0.1
245	5936.38	2501.83	626002000000	0.1
246	5951.12	2501.41	626002000000	0.1
247	5970.18	2500.31	626002000000	0.1
248	6001.1	2499.07	626002000000	0.1
249	6003.3	2498.6	626002000000	0.1
250	6020.68	2508.99	626002000000	0.1
251	6024.2	2512.21	626002000000	0.1
252	6065.13	2514.02	626002000000	0.1
253	6072.88	2514.67	626002000000	0.1
254	6099.88	2516.82	626002000000	0.1
255	6154.13	2520.33	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФИОС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись

М.П.

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист №	Выписка 3.2	Всего листов выписки 3.2	Всего листов: _____
14.05.2020	№ 98/2020/528100084		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:07:0080003:1175		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСК Москва				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
256	6034.1	2519.18	626002000000	0.1
257	6151.72	2523.5	626002000000	0.1
258	6173.26	2523.44	626002000000	0.1
259	6205.36	2527.07	626002000000	0.1
260	6241.61	2529.09	626002000000	0.1
261	6259.57	2531.73	626002000000	0.1
262	6259.68	2532.25	626002000000	0.1
263	6281.45	2543.23	626002000000	0.1
264	6286.46	2543.19	626002000000	0.1
265	6293.71	2546.59	626002000000	0.1
266	6320.77	2552.24	626002000000	0.1
267	6387.17	2569.97	626002000000	0.1
268	6387.2	2570.49	626002000000	0.1
269	6387.48	2570.6	626002000000	0.1
270	6306.11	2614.91	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФГИС ЕГРН
запись в Едином государственном реестре недвижимости	ИННОВАЦИОННАЯ ФОРМАТИВ

М.П.

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
(реквизиты документа)			
Лист №	Выписка 3.2	Всего листов выписки 3.2:	Всего листов: _____
14.05.2020	№ 98/2020/528100084		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:07:0080003:1175		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПСК Москва				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание маркера на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
271	6514.66	2618.02	626002000000	0.1
272	6558.9	2633.59	626002000000	0.1
273	6596.18	2666.04	626002000000	0.1
274	6658.13	2684.64	626002000000	0.1
275	6717.69	2705.62	626002000000	0.1
276	6723.79	2685.04	626002000000	0.1
277	6816.72	2708.48	626002000000	0.1
278	6613.94	2716.24	626002000000	0.1
279	6900.81	2715.65	626002000000	0.1
280	6909.59	2705.89	626002000000	0.1
281	6903.65	2713.64	626002000000	0.1
282	6903.52	2713.88	626002000000	0.1
283	6903.29	2713.76	626002000000	0.1
284	6883.4	2713.53	626002000000	0.1
285	6902.42	2714.58	626002000000	0.1

Государственный реестратор	ФИОС ЕГРН
полномочиями должности	полномочия
	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунг 3.2

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

Земельный участок:				
(лист с планом земельного участка)				
Лист №	Рисунг №	Всего листов рисунка	Всего рисунков	Всего листов выписки
14.05.2020	№ 98/2020/328160084			
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ИСРК Москва				
Всего №				
Номер точки	Координаты		Описание на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
286	6902.31	2714.81	626002000000	0.1
287	6902.67	2714.7	626002000000	0.1
288	6902.19	2714.48	626002000000	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Рисунг 4

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

Земельный участок:				
(лист с планом земельного участка)				
Лист №	Рисунг №	Всего листов рисунка	Всего рисунков	Всего листов выписки
14.05.2020	№ 98/2020/328160084			
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:07:0010001:1175/4		
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				


Лист 4

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

Земельный участок:			
(реквизиты документа)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.05.2020 № 98/2020/328100084			
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175	
План (выртек, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:07:0010001:1175/5	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
запись в Едином государственном реестре недвижимости	КОД ЕГРН	ИНДИКАТОР ФОРМЫ	
М.П.			

Лист 4

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

Земельный участок:			
(реквизиты документа)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.05.2020 № 98/2020/328100084			
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175	
План (выртек, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:07:0010001:1175/6	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
запись в Едином государственном реестре недвижимости	КОД ЕГРН	ИНДИКАТОР ФОРМЫ	
М.П.			

Лист 4

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

Земельный участок:			
(реквизиты документа)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.05.2020 № 98/2020/328100084			
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:07:0010001:1175/7	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
запись в Едином государственном реестре недвижимости	ПОДПИСЬ	КРИПТОГРАФИЧЕСКАЯ ПОДПИСЬ	
М.П.			

Лист 4

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

Земельный участок:			
(реквизиты документа)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.05.2020 № 98/2020/328100084			
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:07:0010001:1175/8	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
запись в Едином государственном реестре недвижимости	ПОДПИСЬ	КРИПТОГРАФИЧЕСКАЯ ПОДПИСЬ	
М.П.			

Лист 4

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

Земельный участок:			
(реквизиты документа)			
Лист № _____	Реквизит 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
14.05.2020	№ 98/2020/328160084	Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:07:0010001:1175.9	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

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

Лист 4.1

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

Земельный участок:			
(реквизиты документа)			
Лист № _____	Реквизит 4.1	Всего листов раздела 4.1: _____	Всего разделов: _____
14.05.2020	№ 98/2020/328160084	Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
4	124	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 77.07.0.6, Приказ Роспотребнадзора № 472 от 28.12.2010
5	2631	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 77.07.0.24, Приказ Департамента культурного наследия города Москвы № 621 от 03.06.2018
6	4276	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 77.07.0.16, Приказ Департамента культурного наследия города Москвы № 622 от 03.06.2018
7	1425	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 77.07.0.34, Приказ Департамента культурного наследия города Москвы № 931 от 21.11.2018
8	4276	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 77.07.0.39, Приказ Департамента культурного наследия города Москвы № 622 от 03.06.2018
9	138443	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 77.07.2.124, Постановление Правительства Москвы № 1215 от 28.12.1999

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

Рисун 4.2.

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

Земельный участок				
(инвентаризационный)				
Лист №	Рисунки 4.2.	Всего листов рисунки 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
14.05.2020	№ 98/2020/528100084			
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 4				
Система координат: Московская				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления по местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
60	5764.85	2580.18	026002000000	0.1
60	5764.85	2580.18	026002000000	0.1
67	5514.07	2028.02	026002000000	0.1
68	5471.05	2639.09	026002000000	0.1
69	5438.72	2647.32	026002000000	0.1
70	5399.25	2657.72	026002000000	0.1
71	5361.77	2670.93	026002000000	0.1
72	5319.24	2689.71	026002000000	0.1
73	5293.52	2704.93	026002000000	0.1
74	5276.06	2716.5	026002000000	0.1
75	5271.8	2709.69	026002000000	0.1
76	5284.04	2701.01	026002000000	0.1
77	5298.36	2693.88	026002000000	0.1
78	5301.94	2692.1	026002000000	0.1
79	5279.74	2649.26	026002000000	0.1
80	5218.78	2686.2	026002000000	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование документа	подпись, фамилия

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(подпись/подпись)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99-2020/328040604				
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точка	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы частей земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	5243.03	2725.16	026002000000	0.1
82	5245.78	2728.12	026002000000	0.1
83	5264.44	2714.9	026002000000	0.1
84	5268.57	2721.5	026002000000	0.1
85	5235.81	2744.94	026002000000	0.1
86	5200.97	2772.65	026002000000	0.1
87	5185.44	2801.79	026002000000	0.1
88	5130.12	2834.18	026002000000	0.1
89	5085.93	2866.66	026002000000	0.1
90	5063.18	2889.37	026002000000	0.1
91	5033.21	2932.34	026002000000	0.1
92	5002.51	2986.1	026002000000	0.1
93	4970.97	3006.69	026002000000	0.1
94	4964	2982.6	026002000000	0.1
95	4955.72	2968.07	026002000000	0.1
96	4927.89	2947.8	026002000000	0.1
97	4921.46	2943.98	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(подпись/подпись)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99-2020/328040604				
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точка	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы частей земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
98	4966.89	2938.58	026002000000	0.1
99	4988.12	2858.08	026002000000	0.1
100	4964.67	2813.9	026002000000	0.1
101	4998	2844	026002000000	0.1
102	4783.22	2709.77	026002000000	0.1
103	4772.03	2697.73	026002000000	0.1
104	4776.57	2693.55	026002000000	0.1
105	4781.14	2688.97	026002000000	0.1
106	4785.75	2684.65	026002000000	0.1
107	4790.38	2680.37	026002000000	0.1
108	4795.06	2676.12	026002000000	0.1
109	4799.77	2671.9	026002000000	0.1
110	4804.51	2667.73	026002000000	0.1
111	4809.28	2663.59	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(реквизиты документа)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
14.05.2020 № 99:2020/328:00604					
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м	
1	2	3	4	5	
111	4859.28	2663.59	026002000000	0.1	
112	4814.09	2659.49	026002000000	0.1	
112	4814.09	2659.49	026002000000	0.1	
113	4818.92	2655.43	026002000000	0.1	
113	4818.92	2655.43	026002000000	0.1	
114	4823.79	2651.41	026002000000	0.1	
114	4823.79	2651.41	026002000000	0.1	
115	4828.68	2647.42	026002000000	0.1	
115	4828.68	2647.42	026002000000	0.1	
116	4833.62	2643.48	026002000000	0.1	
116	4833.62	2643.48	026002000000	0.1	
117	4838.59	2639.57	026002000000	0.1	
117	4838.59	2639.57	026002000000	0.1	
118	4843.58	2635.7	026002000000	0.1	
118	4843.58	2635.7	026002000000	0.1	
119	4848.61	2631.87	026002000000	0.1	
119	4848.61	2631.87	026002000000	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование документа			кодировка		подпись, фамилия
			М.П.		

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
120	4850.68	2633.15	026002000000	0.1
120	4850.68	2633.15	026002000000	0.1
121	4847.21	2636.38	026002000000	0.1
121	4847.21	2636.38	026002000000	0.1
122	4834.9	2634.65	026002000000	0.1
122	4834.9	2634.65	026002000000	0.1
123	4808.03	2692.88	026002000000	0.1
123	4808.03	2692.88	026002000000	0.1
124	4822.86	2705.26	026002000000	0.1
125	4880.9	2676.51	026002000000	0.1
126	4877.21	2659.47	026002000000	0.1
127	4880.24	2654.12	026002000000	0.1
127	4880.24	2654.12	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование документа			подпись	
			подпись, фамилия	
М.П.				

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
1	2	3		
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1
133	4816.86	2612.36	026002000000	0.1
134	4883.56	2593.56	026002000000	0.1
135	4885.79	2592.45	026002000000	0.1
136	4811.15	2589.11	026002000000	0.1
137	4816.54	2585.82	026002000000	0.1
137	4816.54	2585.82	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
138	4821.96	2582.57	026002000000	0.1
138	4821.96	2582.57	026002000000	0.1
139	4827.4	2579.56	026002000000	0.1
139	4827.4	2579.56	026002000000	0.1
140	4832.87	2576.2	026002000000	0.1
140	4832.87	2576.2	026002000000	0.1
141	4841.17	2571.57	026002000000	0.1
141	4841.17	2571.57	026002000000	0.1
142	4848.5	2567	026002000000	0.1
142	4848.5	2567	026002000000	0.1
143	4857.85	2562.47	026002000000	0.1
143	4857.85	2562.47	026002000000	0.1
144	4866.23	2557.99	026002000000	0.1
144	4866.23	2557.99	026002000000	0.1
145	4874.64	2553.56	026002000000	0.1
145	4874.64	2553.56	026002000000	0.1
146	4883.06	2549.17	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
146	4983.06	2549.17	026002000000	0.1
147	4991.52	2544.83	026002000000	0.1
147	4991.52	2544.83	026002000000	0.1
148	5000	2540.54	026002000000	0.1
148	5000	2540.54	026002000000	0.1
149	5005.53	2537.76	026002000000	0.1
149	5005.53	2537.76	026002000000	0.1
150	5011.11	2533.01	026002000000	0.1
150	5011.11	2533.01	026002000000	0.1
151	5016.65	2532.27	026002000000	0.1
151	5016.65	2532.27	026002000000	0.1
152	5022.25	2529.55	026002000000	0.1
152	5022.25	2529.55	026002000000	0.1
153	5027.84	2526.86	026002000000	0.1
153	5027.84	2526.86	026002000000	0.1
154	5033.44	2524.18	026002000000	0.1
154	5033.44	2524.18	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604		Всего рисунков: _____		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
155	5039.03	2521.53	026002000000	0.1
155	5039.03	2521.53	026002000000	0.1
156	5044.67	2518.89	026002000000	0.1
156	5044.67	2518.89	026002000000	0.1
157	5050.3	2516.28	026002000000	0.1
157	5050.3	2516.28	026002000000	0.1
158	5055.94	2513.68	026002000000	0.1
158	5055.94	2513.68	026002000000	0.1
159	5061.59	2511.11	026002000000	0.1
159	5061.59	2511.11	026002000000	0.1
160	5067.24	2508.56	026002000000	0.1
160	5067.24	2508.56	026002000000	0.1
161	5072.91	2506.03	026002000000	0.1
161	5072.91	2506.03	026002000000	0.1
162	5078.58	2503.52	026002000000	0.1
162	5078.58	2503.52	026002000000	0.1
163	5084.27	2501.03	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
1	2	3		
163	5084.27	2501.03	026002000000	0.1
164	5089.98	2498.56	026002000000	0.1
164	5089.98	2498.56	026002000000	0.1
165	5095.67	2496.11	026002000000	0.1
165	5095.67	2496.11	026002000000	0.1
166	5101.38	2493.63	026002000000	0.1
166	5101.38	2493.63	026002000000	0.1
167	5107.1	2491.28	026002000000	0.1
167	5107.1	2491.28	026002000000	0.1
168	5112.83	2488.89	026002000000	0.1
168	5112.83	2488.89	026002000000	0.1
169	5118.56	2486.53	026002000000	0.1
169	5118.56	2486.53	026002000000	0.1
170	5124.31	2484.18	026002000000	0.1
170	5124.31	2484.18	026002000000	0.1
171	5130.07	2481.86	026002000000	0.1
171	5130.07	2481.86	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604		Всего рисунков: _____		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
1	2	3		
172	5135.83	2479.56	026002000000	0.1
172	5135.83	2479.56	026002000000	0.1
173	5141.6	2477.28	026002000000	0.1
173	5141.6	2477.28	026002000000	0.1
174	5147.38	2475.02	026002000000	0.1
174	5147.38	2475.02	026002000000	0.1
175	5153.17	2472.76	026002000000	0.1
175	5153.17	2472.76	026002000000	0.1
176	5158.97	2470.57	026002000000	0.1
176	5158.97	2470.57	026002000000	0.1
177	5164.77	2468.37	026002000000	0.1
177	5164.77	2468.37	026002000000	0.1
178	5170.58	2466.2	026002000000	0.1
178	5170.58	2466.2	026002000000	0.1
179	5176.4	2464.04	026002000000	0.1
179	5176.4	2464.04	026002000000	0.1
180	5182.23	2461.91	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(реквизиты документа)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
14.05.2020 № 99:2020/328:00604					
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
180	5182.23	2463.91	026002000000	0.1	
181	5190.76	2458.84	026002000000	0.1	
181	5190.76	2458.84	026002000000	0.1	
182	5199.3	2455.81	026002000000	0.1	
182	5199.3	2455.81	026002000000	0.1	
183	5207.88	2452.82	026002000000	0.1	
183	5207.88	2452.82	026002000000	0.1	
184	5216.44	2449.89	026002000000	0.1	
185	5225.72	2447.78	026002000000	0.1	
186	5239.02	2445.73	026002000000	0.1	
187	5253.33	2443.74	026002000000	0.1	
188	5241.67	2441.8	026002000000	0.1	
189	5248.02	2439.91	026002000000	0.1	
190	5254.38	2438.09	026002000000	0.1	
191	5260.77	2436.31	026002000000	0.1	
192	5267.18	2434.6	026002000000	0.1	
193	5273.58	2432.93	026002000000	0.1	
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
194	5280	2433.33	026002000000	0.1
195	5286.44	2429.78	026002000000	0.1
196	5292.9	2428.29	026002000000	0.1
197	5299.36	2426.85	026002000000	0.1
198	5305.84	2425.47	026002000000	0.1
199	5312.33	2424.15	026002000000	0.1
200	5318.84	2422.89	026002000000	0.1
209	4913.49	2414.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
200	4877.94	2458.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
201	4880.86	2454.26	данные отсутствуют	0.1
202	4886.59	2444.36	данные отсутствуют	0.1
203	4914.04	2415.39	данные отсутствуют	0.1
204	5309.29	2526.93	данные отсутствуют	0.1
205	5673.94	2503.5	данные отсутствуют	0.1
206	5646.56	2493.44	данные отсутствуют	0.1
207	5646.38	2541.95	данные отсутствуют	0.1
208	5668.39	2553.11	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП				

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99:2020/328040604		Всего рисунков: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
209	5696.73	2547.89	данные отсутствуют	0.3
300	5712.92	2590.6	данные отсутствуют	0.3
301	5765.26	2489.44	данные отсутствуют	0.3
301	5765.26	2489.44	данные отсутствуют	5
302	5745.74	2491.04	данные отсутствуют	0.3
302	5745.74	2491.04	данные отсутствуют	5
303	5716.91	2528.87	данные отсутствуют	0.3
303	5716.91	2528.87	данные отсутствуют	5
304	5718.33	2540.0	данные отсутствуют	0.3
304	5718.33	2540.0	данные отсутствуют	5
305	5758.06	2581.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
305	5758.06	2581.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
306	5766.6	2586	данные отсутствуют	данные отсутствуют
306	5766.6	2586	данные отсутствуют	данные отсутствуют
307	5793.48	2516.33	данные отсутствуют	0.3
307	5793.48	2516.33	данные отсутствуют	5
308	4824	2705	данные отсутствуют	5
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99:2020/328040604		Всего рисунков: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
309	4828.03	2701.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
310	4825.6	2704.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
311	4790.61	2680.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
312	4810.71	2695.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
313	4916	2613	данные отсутствуют	5
314	4915.97	2612.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
315	4880.74	2652.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
316	5136	2486	данные отсутствуют	5
317	5369.62	2452.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
318	4912.88	2588.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
319	4986	2547	данные отсутствуют	5
320	5543.68	2620.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
321	5391.77	2489.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Рисун 4.2.

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

Земельный участок				
(инвентаризационный)				
Лист № _____		Рисунка 4.2.	Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020		№ 98/2020/528100084		
Кадастровый номер:			77:07:0080003:1175	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 5				
Система координат: Московская				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления по местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
60	5764.85	2580.18	026002000000	0.1
60	5764.85	2580.18	026002000000	0.1
67	5514.07	2028.02	026002000000	0.1
68	5471.05	2639.09	026002000000	0.1
69	5438.72	2647.32	026002000000	0.1
70	5399.25	2657.72	026002000000	0.1
71	5361.77	2670.93	026002000000	0.1
72	5319.24	2689.71	026002000000	0.1
73	5293.52	2704.93	026002000000	0.1
74	5276.06	2716.5	026002000000	0.1
75	5271.8	2709.69	026002000000	0.1
76	5284.04	2701.01	026002000000	0.1
77	5298.36	2693.88	026002000000	0.1
78	5301.94	2692.1	026002000000	0.1
79	5279.74	2649.26	026002000000	0.1
80	5218.78	2686.2	026002000000	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование документа	подпись, фамилия

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99:2020/328040604		Всего рисунков: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	5243.03	2725.16	026002000000	0.1
82	5245.78	2728.12	026002000000	0.1
83	5264.44	2714.9	026002000000	0.1
84	5268.57	2721.5	026002000000	0.1
85	5235.83	2744.94	026002000000	0.1
86	5200.97	2772.65	026002000000	0.1
87	5185.44	2801.79	026002000000	0.1
88	5130.12	2834.18	026002000000	0.1
89	5085.93	2866.66	026002000000	0.1
90	5063.18	2889.37	026002000000	0.1
91	5033.23	2932.34	026002000000	0.1
92	5002.53	2986.1	026002000000	0.1
93	4970.97	3006.69	026002000000	0.1
94	4964	2982.6	026002000000	0.1
95	4955.72	2968.07	026002000000	0.1
96	4927.89	2947.8	026002000000	0.1
97	4921.46	2943.98	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99:2020/328040604		Всего рисунков: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
98	4966.89	2938.58	026002000000	0.1
99	4988.12	2858.08	026002000000	0.1
100	4964.67	2813.9	026002000000	0.1
101	4998	2844	026002000000	0.1
102	4783.22	2709.77	026002000000	0.1
103	4772.03	2697.73	026002000000	0.1
104	4776.57	2693.55	026002000000	0.1
105	4781.14	2688.97	026002000000	0.1
106	4785.75	2684.65	026002000000	0.1
107	4790.38	2680.37	026002000000	0.1
108	4795.06	2676.12	026002000000	0.1
109	4799.77	2671.9	026002000000	0.1
110	4804.51	2667.73	026002000000	0.1
111	4809.28	2663.59	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
111	4859.28	2663.59	026002000000	0.1
112	4814.09	2659.49	026002000000	0.1
112	4814.09	2659.49	026002000000	0.1
113	4818.92	2655.43	026002000000	0.1
113	4818.92	2655.43	026002000000	0.1
114	4823.79	2651.41	026002000000	0.1
114	4823.79	2651.41	026002000000	0.1
115	4828.68	2647.42	026002000000	0.1
115	4828.68	2647.42	026002000000	0.1
116	4833.62	2643.48	026002000000	0.1
116	4833.62	2643.48	026002000000	0.1
117	4838.59	2639.57	026002000000	0.1
117	4838.59	2639.57	026002000000	0.1
118	4843.58	2635.7	026002000000	0.1
118	4843.58	2635.7	026002000000	0.1
119	4848.61	2631.87	026002000000	0.1
119	4848.61	2631.87	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604		Всего рисунков: _____		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
120	4850.68	2633.15	026002000000	0.1
120	4850.68	2633.15	026002000000	0.1
121	4847.21	2636.38	026002000000	0.1
121	4847.21	2636.38	026002000000	0.1
122	4834.9	2634.65	026002000000	0.1
122	4834.9	2634.65	026002000000	0.1
123	4808.03	2692.88	026002000000	0.1
123	4808.03	2692.88	026002000000	0.1
124	4822.86	2705.26	026002000000	0.1
125	4880.9	2676.51	026002000000	0.1
126	4877.21	2659.47	026002000000	0.1
127	4880.24	2654.12	026002000000	0.1
127	4880.24	2654.12	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604				
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы части земельного участка, м
1	2	3		
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1
133	4916.86	2612.36	026002000000	0.1
134	4893.56	2593.56	026002000000	0.1
135	4895.79	2592.45	026002000000	0.1
136	4911.15	2589.11	026002000000	0.1
137	4916.54	2585.82	026002000000	0.1
137	4916.54	2585.82	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604				
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы части земельного участка, м
1	2	3		
138	4921.96	2582.57	026002000000	0.1
138	4921.96	2582.57	026002000000	0.1
139	4927.4	2579.56	026002000000	0.1
139	4927.4	2579.56	026002000000	0.1
140	4932.87	2576.2	026002000000	0.1
140	4932.87	2576.2	026002000000	0.1
141	4941.17	2571.57	026002000000	0.1
141	4941.17	2571.57	026002000000	0.1
142	4949.5	2567	026002000000	0.1
142	4949.5	2567	026002000000	0.1
143	4957.85	2562.47	026002000000	0.1
143	4957.85	2562.47	026002000000	0.1
144	4966.23	2557.99	026002000000	0.1
144	4966.23	2557.99	026002000000	0.1
145	4974.64	2553.56	026002000000	0.1
145	4974.64	2553.56	026002000000	0.1
146	4983.06	2549.17	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
146	4983.06	2549.17	026002000000	0.1
147	4991.52	2544.83	026002000000	0.1
147	4991.52	2544.83	026002000000	0.1
148	5000	2540.54	026002000000	0.1
148	5000	2540.54	026002000000	0.1
149	5005.53	2537.76	026002000000	0.1
149	5005.53	2537.76	026002000000	0.1
150	5011.11	2533.01	026002000000	0.1
150	5011.11	2533.01	026002000000	0.1
151	5016.65	2532.27	026002000000	0.1
151	5016.65	2532.27	026002000000	0.1
152	5022.25	2529.55	026002000000	0.1
152	5022.25	2529.55	026002000000	0.1
153	5027.84	2526.86	026002000000	0.1
153	5027.84	2526.86	026002000000	0.1
154	5033.44	2524.18	026002000000	0.1
154	5033.44	2524.18	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604		Всего рисунков: _____		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
155	5039.03	2521.53	026002000000	0.1
155	5039.03	2521.53	026002000000	0.1
156	5044.67	2518.89	026002000000	0.1
156	5044.67	2518.89	026002000000	0.1
157	5050.3	2516.28	026002000000	0.1
157	5050.3	2516.28	026002000000	0.1
158	5055.94	2513.68	026002000000	0.1
158	5055.94	2513.68	026002000000	0.1
159	5061.59	2511.11	026002000000	0.1
159	5061.59	2511.11	026002000000	0.1
160	5067.24	2508.56	026002000000	0.1
160	5067.24	2508.56	026002000000	0.1
161	5072.91	2506.03	026002000000	0.1
161	5072.91	2506.03	026002000000	0.1
162	5078.58	2503.52	026002000000	0.1
162	5078.58	2503.52	026002000000	0.1
163	5084.27	2501.03	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
163	5084.27	2501.03	026002000000	0.1
164	5089.98	2498.56	026002000000	0.1
164	5089.98	2498.56	026002000000	0.1
165	5095.67	2496.11	026002000000	0.1
165	5095.67	2496.11	026002000000	0.1
166	5101.38	2493.68	026002000000	0.1
166	5101.38	2493.68	026002000000	0.1
167	5107.1	2491.28	026002000000	0.1
167	5107.1	2491.28	026002000000	0.1
168	5112.83	2488.89	026002000000	0.1
168	5112.83	2488.89	026002000000	0.1
169	5118.56	2486.53	026002000000	0.1
169	5118.56	2486.53	026002000000	0.1
170	5124.31	2484.18	026002000000	0.1
170	5124.31	2484.18	026002000000	0.1
171	5130.07	2481.86	026002000000	0.1
171	5130.07	2481.86	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование документа			подпись	
			подпись, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604		Всего рисунков: _____		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
172	5135.83	2479.56	026002000000	0.1
172	5135.83	2479.56	026002000000	0.1
173	5141.6	2477.28	026002000000	0.1
173	5141.6	2477.28	026002000000	0.1
174	5147.38	2475.02	026002000000	0.1
174	5147.38	2475.02	026002000000	0.1
175	5153.17	2472.76	026002000000	0.1
175	5153.17	2472.76	026002000000	0.1
176	5158.97	2470.57	026002000000	0.1
176	5158.97	2470.57	026002000000	0.1
177	5164.77	2468.37	026002000000	0.1
177	5164.77	2468.37	026002000000	0.1
178	5170.58	2466.2	026002000000	0.1
178	5170.58	2466.2	026002000000	0.1
179	5176.4	2464.04	026002000000	0.1
179	5176.4	2464.04	026002000000	0.1
180	5182.23	2461.91	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование документа			подпись	
			подпись, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
180	5182.23	2463.91	026002000000	0.1
181	5190.76	2458.84	026002000000	0.1
181	5190.76	2458.84	026002000000	0.1
182	5199.3	2455.81	026002000000	0.1
182	5199.3	2455.81	026002000000	0.1
183	5207.88	2452.82	026002000000	0.1
183	5207.88	2452.82	026002000000	0.1
184	5216.44	2449.89	026002000000	0.1
185	5225.72	2447.78	026002000000	0.1
186	5239.02	2445.73	026002000000	0.1
187	5253.33	2443.74	026002000000	0.1
188	5241.67	2441.8	026002000000	0.1
189	5248.02	2439.91	026002000000	0.1
190	5254.38	2438.09	026002000000	0.1
191	5260.77	2436.31	026002000000	0.1
192	5267.18	2434.6	026002000000	0.1
193	5273.58	2432.93	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
194	5280	2433.33	026002000000	0.1
195	5286.44	2429.78	026002000000	0.1
196	5292.9	2428.29	026002000000	0.1
197	5299.36	2426.85	026002000000	0.1
198	5305.84	2425.47	026002000000	0.1
199	5312.33	2424.15	026002000000	0.1
200	5318.84	2422.89	026002000000	0.1
209	4913.49	2414.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
200	4877.94	2458.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
201	4880.86	2454.26	данные отсутствуют	0.1
202	4886.59	2444.36	данные отсутствуют	0.1
203	4914.04	2415.39	данные отсутствуют	0.1
204	5709.29	2526.93	данные отсутствуют	0.1
205	5673.94	2503.5	данные отсутствуют	0.1
206	5646.56	2493.44	данные отсутствуют	0.1
207	5646.38	2541.95	данные отсутствуют	0.1
208	5668.39	2553.11	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП				

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(реквизиты документа)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
14.05.2020 № 99:2020/3280/0004					
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированных точек границы земельного участка, м	
1	X	Y	4	5	
209	5696.73	2547.89	данные отсутствуют	0.3	
300	5712.92	2590.6	данные отсутствуют	0.3	
301	5765.26	2489.44	данные отсутствуют	0.3	
301	5765.26	2489.44	данные отсутствуют	5	
302	5745.74	2491.04	данные отсутствуют	0.3	
302	5745.74	2491.04	данные отсутствуют	5	
303	5716.91	2528.87	данные отсутствуют	0.3	
303	5716.91	2528.87	данные отсутствуют	5	
304	5718.33	2540.0	данные отсутствуют	0.3	
304	5718.33	2540.0	данные отсутствуют	5	
305	5758.06	2581.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
305	5758.06	2581.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
306	5766.6	2586	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
306	5766.6	2586	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
307	5793.48	2516.33	данные отсутствуют	0.3	
307	5793.48	2516.33	данные отсутствуют	5	
308	4824	2705	данные отсутствуют	5	
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия
					М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/3280/0004			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
1	2	3	4	5
309	4828.03	2701.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
310	4825.6	2704.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
311	4790.61	2680.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
312	4810.71	2695.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
313	4816	2613	данные отсутствуют	5
314	4815.97	2612.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
315	4880.74	2652.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
316	5136	2486	данные отсутствуют	5
317	5369.62	2452.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
318	4812.88	2588.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
319	4886	2547	данные отсутствуют	5
320	5543.68	2620.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
321	5381.77	2486.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Рисун 4.2.

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

Земельный участок				
(информация)				
Лист № _____ Выпуск _____		Всего листов выписки _____		Всего листов выписки _____
14.05.2020 № 98/2020/528100084				
Кадастровый номер		77:07:0010001:1175		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участок № _____				
Система координат: Московская				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления по местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
60	5764.85	2580.18	026002000000	0.1
60	5764.85	2580.18	026002000000	0.1
67	5514.07	2028.02	026002000000	0.1
68	5471.05	2639.09	026002000000	0.1
69	5438.72	2647.32	026002000000	0.1
70	5399.25	2657.72	026002000000	0.1
71	5361.77	2670.93	026002000000	0.1
72	5319.24	2689.71	026002000000	0.1
73	5293.52	2704.93	026002000000	0.1
74	5276.06	2716.5	026002000000	0.1
75	5271.8	2709.69	026002000000	0.1
76	5284.04	2701.01	026002000000	0.1
77	5298.36	2693.88	026002000000	0.1
78	5301.94	2692.1	026002000000	0.1
79	5279.74	2649.26	026002000000	0.1
80	5218.78	2686.2	026002000000	0.1

Государственный регистратор	ПОДПИСЬ	ФГИС ЕГРН
ПОДПИСЬ ПОДПИСАВШЕГО ДОКУМЕНТ		ИННОВАТЫ, ФИО

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99-2020/328040604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
1	2	3		
81	5243.03	2725.16	026002000000	0.1
82	5245.78	2728.12	026002000000	0.1
83	5264.44	2714.9	026002000000	0.1
84	5268.57	2721.5	026002000000	0.1
85	5235.83	2744.94	026002000000	0.1
86	5260.97	2772.65	026002000000	0.1
87	5265.44	2801.79	026002000000	0.1
88	5130.12	2834.18	026002000000	0.1
89	5085.93	2866.66	026002000000	0.1
90	5063.18	2889.37	026002000000	0.1
91	5033.23	2932.34	026002000000	0.1
92	5002.53	2986.1	026002000000	0.1
93	4970.97	3006.69	026002000000	0.1
94	4964	2982.6	026002000000	0.1
95	4955.72	2968.07	026002000000	0.1
96	4927.89	2947.8	026002000000	0.1
97	4921.46	2943.98	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99-2020/328040604				
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
98	4966.89	2938.58	026002000000	0.1
99	4988.12	2858.08	026002000000	0.1
100	4964.67	2813.9	026002000000	0.1
101	4998	2844	026002000000	0.1
102	4783.22	2709.77	026002000000	0.1
103	4772.03	2697.73	026002000000	0.1
104	4776.57	2693.55	026002000000	0.1
105	4781.14	2688.97	026002000000	0.1
106	4785.75	2684.65	026002000000	0.1
107	4790.38	2680.37	026002000000	0.1
108	4795.06	2676.12	026002000000	0.1
109	4795.06	2676.12	026002000000	0.1
109	4799.77	2671.9	026002000000	0.1
109	4799.77	2671.9	026002000000	0.1
110	4804.51	2667.73	026002000000	0.1
110	4804.51	2667.73	026002000000	0.1
111	4809.28	2663.59	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:
14.05.2020 № 99/2020/328040604			Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
1	X	Y	4	5
111	4859.28	2663.59	026002000000	0.1
112	4814.09	2659.49	026002000000	0.1
112	4814.09	2659.49	026002000000	0.1
113	4818.92	2655.43	026002000000	0.1
113	4818.92	2655.43	026002000000	0.1
114	4823.79	2651.41	026002000000	0.1
114	4823.79	2651.41	026002000000	0.1
115	4828.68	2647.42	026002000000	0.1
115	4828.68	2647.42	026002000000	0.1
116	4833.62	2643.48	026002000000	0.1
116	4833.62	2643.48	026002000000	0.1
117	4838.59	2639.57	026002000000	0.1
117	4838.59	2639.57	026002000000	0.1
118	4843.58	2635.7	026002000000	0.1
118	4843.58	2635.7	026002000000	0.1
119	4848.61	2631.87	026002000000	0.1
119	4848.61	2631.87	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование документа			кодировка	
			наименование, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №		Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020		№ 99/2020/328040604	Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
1	2	3	4	5
120	4850.68	2633.15	026002000000	0.1
120	4850.68	2633.15	026002000000	0.1
121	4847.21	2636.38	026002000000	0.1
121	4847.21	2636.38	026002000000	0.1
122	4834.9	2634.65	026002000000	0.1
122	4834.9	2634.65	026002000000	0.1
123	4808.03	2692.88	026002000000	0.1
123	4808.03	2692.88	026002000000	0.1
124	4822.86	2705.26	026002000000	0.1
125	4880.9	2676.51	026002000000	0.1
126	4877.21	2659.47	026002000000	0.1
127	4880.24	2654.12	026002000000	0.1
127	4880.24	2654.12	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование документа			кодировка	
			наименование, фамилия	
М.П.				

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(подлежит кадастровому учету)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1
133	4916.86	2612.36	026002000000	0.1
134	4893.56	2593.56	026002000000	0.1
135	4895.79	2592.45	026002000000	0.1
136	4911.15	2589.11	026002000000	0.1
137	4916.54	2585.82	026002000000	0.1
137	4916.54	2585.82	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(подлежит кадастровому учету)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
138	4921.96	2582.57	026002000000	0.1
138	4921.96	2582.57	026002000000	0.1
139	4927.4	2579.56	026002000000	0.1
139	4927.4	2579.56	026002000000	0.1
140	4932.87	2576.2	026002000000	0.1
140	4932.87	2576.2	026002000000	0.1
141	4941.17	2571.57	026002000000	0.1
141	4941.17	2571.57	026002000000	0.1
142	4949.5	2567	026002000000	0.1
142	4949.5	2567	026002000000	0.1
143	4957.85	2562.47	026002000000	0.1
143	4957.85	2562.47	026002000000	0.1
144	4966.23	2557.99	026002000000	0.1
144	4966.23	2557.99	026002000000	0.1
145	4974.64	2553.56	026002000000	0.1
145	4974.64	2553.56	026002000000	0.1
146	4983.06	2549.17	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
МП				

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
146	4983.06	2549.17	026002000000	0.1
147	4991.52	2544.83	026002000000	0.1
147	4991.52	2544.83	026002000000	0.1
148	5000	2540.54	026002000000	0.1
148	5000	2540.54	026002000000	0.1
149	5005.53	2537.76	026002000000	0.1
149	5005.53	2537.76	026002000000	0.1
150	5011.11	2533.01	026002000000	0.1
150	5011.11	2533.01	026002000000	0.1
151	5016.65	2532.27	026002000000	0.1
151	5016.65	2532.27	026002000000	0.1
152	5022.25	2529.55	026002000000	0.1
152	5022.25	2529.55	026002000000	0.1
153	5027.84	2526.86	026002000000	0.1
153	5027.84	2526.86	026002000000	0.1
154	5033.44	2524.18	026002000000	0.1
154	5033.44	2524.18	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604		Всего рисунков: _____		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
155	5039.03	2521.53	026002000000	0.1
155	5039.03	2521.53	026002000000	0.1
156	5044.67	2518.89	026002000000	0.1
156	5044.67	2518.89	026002000000	0.1
157	5050.3	2516.28	026002000000	0.1
157	5050.3	2516.28	026002000000	0.1
158	5055.94	2513.68	026002000000	0.1
158	5055.94	2513.68	026002000000	0.1
159	5061.59	2511.11	026002000000	0.1
159	5061.59	2511.11	026002000000	0.1
160	5067.24	2508.56	026002000000	0.1
160	5067.24	2508.56	026002000000	0.1
161	5072.91	2506.03	026002000000	0.1
161	5072.91	2506.03	026002000000	0.1
162	5078.58	2503.52	026002000000	0.1
162	5078.58	2503.52	026002000000	0.1
163	5084.27	2501.03	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(реквизиты документа)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
14.05.2020 № 99/2020/328040604					
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175		
Номер точка	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	
163	5084.27	2491.03	026002000000	0.1	
164	5089.98	2498.56	026002000000	0.1	
164	5089.98	2498.56	026002000000	0.1	
165	5095.67	2496.11	026002000000	0.1	
165	5095.67	2496.11	026002000000	0.1	
166	5101.38	2493.68	026002000000	0.1	
166	5101.38	2493.68	026002000000	0.1	
167	5107.1	2491.28	026002000000	0.1	
167	5107.1	2491.28	026002000000	0.1	
168	5112.83	2488.89	026002000000	0.1	
168	5112.83	2488.89	026002000000	0.1	
169	5118.56	2486.53	026002000000	0.1	
169	5118.56	2486.53	026002000000	0.1	
170	5124.31	2484.18	026002000000	0.1	
170	5124.31	2484.18	026002000000	0.1	
171	5130.07	2481.86	026002000000	0.1	
171	5130.07	2481.86	026002000000	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия
			М.П.		

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер: _____			77:07:0010001:1175	
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
172	5135.83	2479.56	026002000000	0.1
172	5135.83	2479.56	026002000000	0.1
173	5141.6	2477.28	026002000000	0.1
173	5141.6	2477.28	026002000000	0.1
174	5147.38	2475.02	026002000000	0.1
174	5147.38	2475.02	026002000000	0.1
175	5153.17	2472.76	026002000000	0.1
175	5153.17	2472.76	026002000000	0.1
176	5158.97	2470.57	026002000000	0.1
176	5158.97	2470.57	026002000000	0.1
177	5164.77	2468.37	026002000000	0.1
177	5164.77	2468.37	026002000000	0.1
178	5170.58	2466.2	026002000000	0.1
178	5170.58	2466.2	026002000000	0.1
179	5176.4	2464.04	026002000000	0.1
179	5176.4	2464.04	026002000000	0.1
180	5182.23	2461.91	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
1	2	3	4	5
180	5182.23	2463.91	026002000000	0.1
181	5190.76	2458.84	026002000000	0.1
181	5190.76	2458.84	026002000000	0.1
182	5199.3	2455.81	026002000000	0.1
182	5199.3	2455.81	026002000000	0.1
183	5207.88	2452.82	026002000000	0.1
183	5207.88	2452.82	026002000000	0.1
184	5216.44	2449.89	026002000000	0.1
185	5225.72	2447.78	026002000000	0.1
186	5239.02	2445.73	026002000000	0.1
187	5253.33	2443.74	026002000000	0.1
188	5241.67	2441.8	026002000000	0.1
189	5248.02	2439.91	026002000000	0.1
190	5254.38	2438.09	026002000000	0.1
191	5260.77	2436.31	026002000000	0.1
192	5267.18	2434.6	026002000000	0.1
193	5273.58	2432.93	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
194	5280	2433.33	026002000000	0.1
195	5286.44	2429.78	026002000000	0.1
196	5292.9	2428.29	026002000000	0.1
197	5299.36	2426.85	026002000000	0.1
198	5305.84	2425.47	026002000000	0.1
199	5312.33	2424.15	026002000000	0.1
200	5318.84	2422.89	026002000000	0.1
209	4913.49	2414.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
200	4877.94	2458.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
201	4880.86	2454.26	данные отсутствуют	0.1
202	4886.59	2444.36	данные отсутствуют	0.1
203	4914.04	2415.39	данные отсутствуют	0.1
204	5309.29	2526.93	данные отсутствуют	0.1
205	5673.94	2503.5	данные отсутствуют	0.1
206	5646.56	2493.44	данные отсутствуют	0.1
207	5646.38	2541.95	данные отсутствуют	0.1
208	5668.39	2553.11	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328040604		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
1	X	Y	4	5
209	5696.73	2547.89	данные отсутствуют	0.3
300	5712.52	2550.6	данные отсутствуют	0.3
301	5765.26	2489.44	данные отсутствуют	0.3
301	5765.26	2489.44	данные отсутствуют	5
302	5745.74	2491.04	данные отсутствуют	0.3
302	5745.74	2491.04	данные отсутствуют	5
303	5716.91	2528.87	данные отсутствуют	0.3
303	5716.91	2528.87	данные отсутствуют	5
304	5718.33	2540.0	данные отсутствуют	0.3
304	5718.33	2540.0	данные отсутствуют	5
305	5758.06	2581.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
305	5758.06	2581.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
306	5766.6	2586	данные отсутствуют	данные отсутствуют
306	5766.6	2586	данные отсутствуют	данные отсутствуют
307	5793.48	2516.33	данные отсутствуют	0.3
307	5793.48	2516.33	данные отсутствуют	5
308	4824	2705	данные отсутствуют	5
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020		№ 99:2020/328040604		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
X	Y			
1	2	3	4	5
309	4828.03	2701.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
310	4825.6	2704.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
311	4790.61	2680.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
312	4810.71	2695.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
313	4816	2613	данные отсутствуют	5
314	4815.97	2612.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
315	4880.74	2652.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
316	5136	2486	данные отсутствуют	5
317	5369.62	2452.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
318	4812.88	2588.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
319	4886	2547	данные отсутствуют	5
320	5543.68	2620.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
321	5381.77	2486.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Рисун 4.2.

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

Земельный участок				
(лист/листки выписки)				
Лист №	Рисун 4.2.		Всего листов выписки 4.2:	Всего листов выписки:
14.05.2020	№ 98/2020/528100084			
Кадастровый номер:	77:07:0010001:1175			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 7				
Система координат: ПМСК Москва				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления по местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
60	5764.85	2580.18	026002000000	0.1
60	5764.85	2580.18	026002000000	0.1
67	5514.07	2028.02	026002000000	0.1
68	5471.05	2639.09	026002000000	0.1
69	5438.72	2647.32	026002000000	0.1
70	5399.25	2657.72	026002000000	0.1
71	5361.77	2670.93	026002000000	0.1
72	5319.24	2689.71	026002000000	0.1
73	5293.52	2704.93	026002000000	0.1
74	5276.06	2716.5	026002000000	0.1
75	5271.8	2709.69	026002000000	0.1
76	5284.04	2701.01	026002000000	0.1
77	5298.36	2693.88	026002000000	0.1
78	5301.94	2692.1	026002000000	0.1
79	5279.74	2649.26	026002000000	0.1
80	5218.78	2686.2	026002000000	0.1

Государственный регистратор	БО.ПМСК	ФГИС ЕГРН
подпись государственного регистратора		подпись, фамилия

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	5243.03	2725.16	026002000000	0.1
82	5245.78	2728.12	026002000000	0.1
83	5264.44	2714.9	026002000000	0.1
84	5268.57	2721.5	026002000000	0.1
85	5235.83	2744.94	026002000000	0.1
86	5260.97	2772.65	026002000000	0.1
87	5265.44	2801.79	026002000000	0.1
88	5130.12	2834.18	026002000000	0.1
89	5085.93	2866.66	026002000000	0.1
90	5063.18	2889.37	026002000000	0.1
91	5033.23	2932.34	026002000000	0.1
92	5002.53	2986.1	026002000000	0.1
93	4970.97	3006.69	026002000000	0.1
94	4964	2982.6	026002000000	0.1
95	4955.72	2968.07	026002000000	0.1
96	4927.89	2947.8	026002000000	0.1
97	4921.46	2943.98	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604		Всего рисунков: _____		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
98	4966.89	2938.58	026002000000	0.1
99	4988.12	2858.08	026002000000	0.1
100	4964.67	2813.9	026002000000	0.1
101	4998	2844	026002000000	0.1
102	4783.22	2709.77	026002000000	0.1
103	4772.03	2697.73	026002000000	0.1
104	4776.57	2693.55	026002000000	0.1
105	4781.14	2688.97	026002000000	0.1
106	4785.75	2684.65	026002000000	0.1
107	4790.38	2680.37	026002000000	0.1
108	4795.06	2676.12	026002000000	0.1
108	4795.06	2676.12	026002000000	0.1
109	4799.77	2671.9	026002000000	0.1
109	4799.77	2671.9	026002000000	0.1
110	4804.51	2667.73	026002000000	0.1
110	4804.51	2667.73	026002000000	0.1
111	4809.28	2663.59	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(подпись/подпись)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
1	X	Y	4	5
111	4859.28	2663.59	026002000000	0.1
112	4814.09	2659.49	026002000000	0.1
112	4814.09	2659.49	026002000000	0.1
113	4818.92	2655.43	026002000000	0.1
113	4818.92	2655.43	026002000000	0.1
114	4823.79	2651.41	026002000000	0.1
114	4823.79	2651.41	026002000000	0.1
115	4828.68	2647.42	026002000000	0.1
115	4828.68	2647.42	026002000000	0.1
116	4833.62	2643.48	026002000000	0.1
116	4833.62	2643.48	026002000000	0.1
117	4838.59	2639.57	026002000000	0.1
117	4838.59	2639.57	026002000000	0.1
118	4843.58	2635.7	026002000000	0.1
118	4843.58	2635.7	026002000000	0.1
119	4848.61	2631.87	026002000000	0.1
119	4848.61	2631.87	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			подпись, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(подпись/подпись)				
Лист №		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604		Всего рисунков: _____		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
1	X	Y	4	5
120	4850.68	2633.15	026002000000	0.1
120	4850.68	2633.15	026002000000	0.1
121	4847.21	2636.38	026002000000	0.1
121	4847.21	2636.38	026002000000	0.1
122	4834.9	2634.65	026002000000	0.1
122	4834.9	2634.65	026002000000	0.1
123	4808.03	2692.88	026002000000	0.1
123	4808.03	2692.88	026002000000	0.1
124	4822.86	2705.26	026002000000	0.1
125	4880.9	2676.51	026002000000	0.1
126	4877.21	2659.47	026002000000	0.1
127	4880.24	2654.12	026002000000	0.1
127	4880.24	2654.12	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			подпись, фамилия	
М.П.				

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(подпись и печать)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
1	2	3		
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1
133	4916.86	2612.36	026002000000	0.1
134	4893.56	2593.56	026002000000	0.1
135	4895.79	2592.45	026002000000	0.1
136	4911.15	2589.11	026002000000	0.1
137	4916.54	2585.82	026002000000	0.1
137	4916.54	2585.82	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(подпись и печать)				
Лист №		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604		Всего рисунков: _____		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
138	4921.96	2582.57	026002000000	0.1
138	4921.96	2582.57	026002000000	0.1
139	4927.4	2579.56	026002000000	0.1
139	4927.4	2579.56	026002000000	0.1
140	4932.87	2576.2	026002000000	0.1
140	4932.87	2576.2	026002000000	0.1
141	4941.17	2571.57	026002000000	0.1
141	4941.17	2571.57	026002000000	0.1
142	4949.5	2567	026002000000	0.1
142	4949.5	2567	026002000000	0.1
143	4957.85	2562.47	026002000000	0.1
143	4957.85	2562.47	026002000000	0.1
144	4966.23	2557.99	026002000000	0.1
144	4966.23	2557.99	026002000000	0.1
145	4974.64	2553.56	026002000000	0.1
145	4974.64	2553.56	026002000000	0.1
146	4983.06	2549.17	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604		Всего рисунков: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
146	4983.06	2549.17	026002000000	0.1
147	4991.52	2544.83	026002000000	0.1
147	4991.52	2544.83	026002000000	0.1
148	5000	2540.54	026002000000	0.1
148	5000	2540.54	026002000000	0.1
149	5005.53	2537.76	026002000000	0.1
149	5005.53	2537.76	026002000000	0.1
150	5011.11	2533.01	026002000000	0.1
150	5011.11	2533.01	026002000000	0.1
151	5016.65	2532.27	026002000000	0.1
151	5016.65	2532.27	026002000000	0.1
152	5022.25	2529.55	026002000000	0.1
152	5022.25	2529.55	026002000000	0.1
153	5027.84	2526.86	026002000000	0.1
153	5027.84	2526.86	026002000000	0.1
154	5033.44	2524.18	026002000000	0.1
154	5033.44	2524.18	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604		Всего рисунков: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
155	5039.03	2521.53	026002000000	0.1
155	5039.03	2521.53	026002000000	0.1
156	5044.67	2518.89	026002000000	0.1
156	5044.67	2518.89	026002000000	0.1
157	5050.3	2516.28	026002000000	0.1
157	5050.3	2516.28	026002000000	0.1
158	5055.94	2513.68	026002000000	0.1
158	5055.94	2513.68	026002000000	0.1
159	5061.58	2511.11	026002000000	0.1
159	5061.58	2511.11	026002000000	0.1
160	5067.24	2508.56	026002000000	0.1
160	5067.24	2508.56	026002000000	0.1
161	5072.91	2506.03	026002000000	0.1
161	5072.91	2506.03	026002000000	0.1
162	5078.58	2503.52	026002000000	0.1
162	5078.58	2503.52	026002000000	0.1
163	5084.27	2501.03	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
163	5084.27	2501.03	026002000000	0.1
164	5089.98	2498.56	026002000000	0.1
164	5089.98	2498.56	026002000000	0.1
165	5095.67	2496.11	026002000000	0.1
165	5095.67	2496.11	026002000000	0.1
166	5101.38	2493.68	026002000000	0.1
166	5101.38	2493.68	026002000000	0.1
167	5107.1	2491.28	026002000000	0.1
167	5107.1	2491.28	026002000000	0.1
168	5112.83	2488.89	026002000000	0.1
168	5112.83	2488.89	026002000000	0.1
169	5118.56	2486.53	026002000000	0.1
169	5118.56	2486.53	026002000000	0.1
170	5124.31	2484.18	026002000000	0.1
170	5124.31	2484.18	026002000000	0.1
171	5130.07	2481.86	026002000000	0.1
171	5130.07	2481.86	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____		Рисунок 4.2	Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
172	5135.83	2479.56	026002000000	0.1
172	5135.83	2479.56	026002000000	0.1
173	5141.6	2477.28	026002000000	0.1
173	5141.6	2477.28	026002000000	0.1
174	5147.38	2475.02	026002000000	0.1
174	5147.38	2475.02	026002000000	0.1
175	5153.17	2472.76	026002000000	0.1
175	5153.17	2472.76	026002000000	0.1
176	5158.97	2470.57	026002000000	0.1
176	5158.97	2470.57	026002000000	0.1
177	5164.77	2468.37	026002000000	0.1
177	5164.77	2468.37	026002000000	0.1
178	5170.58	2466.2	026002000000	0.1
178	5170.58	2466.2	026002000000	0.1
179	5176.4	2464.04	026002000000	0.1
179	5176.4	2464.04	026002000000	0.1
180	5182.23	2461.91	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер требов	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
180	5182.23	2463.91	026002000000	0.1
181	5190.76	2458.84	026002000000	0.1
181	5190.76	2458.84	026002000000	0.1
182	5199.3	2455.81	026002000000	0.1
182	5199.3	2455.81	026002000000	0.1
183	5207.88	2452.82	026002000000	0.1
183	5207.88	2452.82	026002000000	0.1
184	5216.44	2449.89	026002000000	0.1
185	5225.72	2447.78	026002000000	0.1
186	5239.02	2445.73	026002000000	0.1
187	5253.33	2443.74	026002000000	0.1
188	5241.67	2441.8	026002000000	0.1
189	5248.02	2439.91	026002000000	0.1
190	5254.38	2438.09	026002000000	0.1
191	5260.77	2436.31	026002000000	0.1
192	5267.18	2434.6	026002000000	0.1
193	5273.58	2432.93	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
194	5280	2433.33	026002000000	0.1
195	5286.44	2429.78	026002000000	0.1
196	5292.9	2428.29	026002000000	0.1
197	5299.36	2426.85	026002000000	0.1
198	5305.84	2425.47	026002000000	0.1
199	5312.33	2424.15	026002000000	0.1
200	5318.84	2422.89	026002000000	0.1
209	4913.49	2414.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
200	4877.94	2458.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
201	4880.86	2454.26	данные отсутствуют	0.1
202	4886.59	2444.36	данные отсутствуют	0.1
203	4914.04	2415.39	данные отсутствуют	0.1
204	5709.29	2526.93	данные отсутствуют	0.1
205	5673.94	2503.5	данные отсутствуют	0.1
206	5646.56	2493.44	данные отсутствуют	0.1
207	5646.38	2541.95	данные отсутствуют	0.1
208	5668.39	2553.11	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(реквизиты документа)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
14.05.2020 № 99:2020/328040604					
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
209	5696.73	2547.89	данные отсутствуют	0.3	
300	5712.92	2590.6	данные отсутствуют	0.3	
301	5765.26	2489.44	данные отсутствуют	0.3	
301	5765.26	2489.44	данные отсутствуют	5	
302	5745.74	2491.04	данные отсутствуют	0.3	
302	5745.74	2491.04	данные отсутствуют	5	
303	5716.91	2528.87	данные отсутствуют	0.3	
303	5716.91	2528.87	данные отсутствуют	5	
304	5718.33	2540.0	данные отсутствуют	0.3	
304	5718.33	2540.9	данные отсутствуют	5	
305	5758.06	2581.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
305	5758.06	2581.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
306	5766.6	2586	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
306	5766.6	2590	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
307	5793.48	2516.33	данные отсутствуют	0.3	
307	5793.48	2516.33	данные отсутствуют	5	
308	4824	2705	данные отсутствуют	5	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		
М.П.					

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99:2020/328040604		Всего рисунков: _____		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
309	4828.03	2701.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
310	4825.6	2704.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
311	4790.61	2680.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
312	4810.71	2695.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
313	4816	2613	данные отсутствуют	5
314	4815.97	2612.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
315	4880.74	2652.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
316	5136	2486	данные отсутствуют	5
317	5366.62	2452.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
318	4812.88	2588.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
319	4886	2547	данные отсутствуют	5
320	5543.68	2620.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
321	5381.77	2486.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Рисун 4.2.

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

Земельный участок				
(инвентаризационный)				
Лист № _____ Рисунка 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 98/2020/528100084				
Кадастровый номер:			77:07:0080003:1175	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участок № части: 8				
Система координат: ПМСК Москва				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления по местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
60	5764.85	2580.18	026002000000	0.1
60	5764.85	2580.18	026002000000	0.1
67	5514.07	2028.02	026002000000	0.1
68	5471.05	2639.09	026002000000	0.1
69	5438.72	2647.32	026002000000	0.1
70	5399.25	2657.72	026002000000	0.1
71	5361.77	2670.93	026002000000	0.1
72	5319.24	2689.71	026002000000	0.1
73	5293.52	2704.93	026002000000	0.1
74	5276.06	2716.5	026002000000	0.1
75	5271.8	2709.69	026002000000	0.1
76	5284.04	2701.01	026002000000	0.1
77	5298.36	2693.88	026002000000	0.1
78	5301.94	2692.1	026002000000	0.1
79	5279.74	2649.26	026002000000	0.1
80	5218.78	2686.2	026002000000	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование документа	подпись, фамилия

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № ____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: ____		Всего рисунков: ____
14.05.2020 № 99/2020/328040604				
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точка	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы частей земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	5243.03	2725.16	026002000000	0.1
82	5245.78	2728.12	026002000000	0.1
83	5264.44	2714.9	026002000000	0.1
84	5268.57	2721.5	026002000000	0.1
85	5235.83	2744.94	026002000000	0.1
86	5260.97	2772.65	026002000000	0.1
87	5265.44	2801.79	026002000000	0.1
88	5130.12	2834.18	026002000000	0.1
89	5085.93	2866.66	026002000000	0.1
90	5063.18	2889.37	026002000000	0.1
91	5033.23	2932.34	026002000000	0.1
92	5002.53	2986.1	026002000000	0.1
93	4970.97	3006.69	026002000000	0.1
94	4964	2982.6	026002000000	0.1
95	4955.72	2968.07	026002000000	0.1
96	4927.89	2947.8	026002000000	0.1
97	4921.46	2943.98	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № ____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: ____		Всего рисунков: ____
14.05.2020 № 99/2020/328040604				
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точка	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы частей земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
98	4966.89	2938.58	026002000000	0.1
99	4988.12	2858.08	026002000000	0.1
100	4964.67	2813.9	026002000000	0.1
101	4998	2844	026002000000	0.1
102	4783.22	2709.77	026002000000	0.1
103	4772.03	2697.73	026002000000	0.1
104	4776.57	2693.55	026002000000	0.1
105	4781.14	2688.97	026002000000	0.1
106	4785.75	2684.65	026002000000	0.1
107	4790.38	2680.37	026002000000	0.1
108	4795.06	2676.12	026002000000	0.1
109	4795.06	2676.12	026002000000	0.1
109	4799.77	2671.9	026002000000	0.1
109	4799.77	2671.9	026002000000	0.1
110	4804.51	2667.73	026002000000	0.1
110	4804.51	2667.73	026002000000	0.1
111	4809.28	2663.59	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(подпись и печать)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
1	X	Y	4	5
111	4859.28	2663.59	026002000000	0.1
112	4814.09	2659.49	026002000000	0.1
112	4814.09	2659.49	026002000000	0.1
113	4818.92	2655.43	026002000000	0.1
113	4818.92	2655.43	026002000000	0.1
114	4823.79	2651.41	026002000000	0.1
114	4823.79	2651.41	026002000000	0.1
115	4828.68	2647.42	026002000000	0.1
115	4828.68	2647.42	026002000000	0.1
116	4833.62	2643.48	026002000000	0.1
116	4833.62	2643.48	026002000000	0.1
117	4838.59	2639.57	026002000000	0.1
117	4838.59	2639.57	026002000000	0.1
118	4843.58	2635.7	026002000000	0.1
118	4843.58	2635.7	026002000000	0.1
119	4848.61	2631.87	026002000000	0.1
119	4848.61	2631.87	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(подпись и печать)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
120	4850.68	2633.15	026002000000	0.1
120	4850.68	2633.15	026002000000	0.1
121	4847.21	2636.38	026002000000	0.1
121	4847.21	2636.38	026002000000	0.1
122	4834.9	2634.65	026002000000	0.1
122	4834.9	2634.65	026002000000	0.1
123	4808.03	2692.88	026002000000	0.1
123	4808.03	2692.88	026002000000	0.1
124	4822.86	2705.26	026002000000	0.1
125	4880.9	2676.51	026002000000	0.1
126	4877.21	2659.47	026002000000	0.1
127	4880.24	2654.12	026002000000	0.1
127	4880.24	2654.12	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(реквизиты документа)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
14.05.2020 № 99:2020/328040604					
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1	
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1	
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1	
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1	
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1	
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1	
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1	
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1	
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1	
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1	
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1	
133	4916.86	2612.36	026002000000	0.1	
134	4893.56	2593.56	026002000000	0.1	
135	4895.79	2592.45	026002000000	0.1	
136	4911.15	2589.11	026002000000	0.1	
137	4916.54	2585.82	026002000000	0.1	
137	4916.54	2585.82	026002000000	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		
М.П.					

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328040604				
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
138	4921.96	2582.57	026002000000	0.1
138	4921.96	2582.57	026002000000	0.1
139	4927.4	2579.56	026002000000	0.1
139	4927.4	2579.56	026002000000	0.1
140	4932.87	2576.2	026002000000	0.1
140	4932.87	2576.2	026002000000	0.1
141	4941.17	2571.57	026002000000	0.1
141	4941.17	2571.57	026002000000	0.1
142	4949.5	2567	026002000000	0.1
142	4949.5	2567	026002000000	0.1
143	4957.85	2562.47	026002000000	0.1
143	4957.85	2562.47	026002000000	0.1
144	4966.23	2557.99	026002000000	0.1
144	4966.23	2557.99	026002000000	0.1
145	4974.64	2553.56	026002000000	0.1
145	4974.64	2553.56	026002000000	0.1
146	4983.06	2549.17	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
МП				

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(подпись и печать)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
146	4983.06	2549.17	026002000000	0.1
147	4991.52	2544.83	026002000000	0.1
147	4991.52	2544.83	026002000000	0.1
148	5000	2540.54	026002000000	0.1
148	5000	2540.54	026002000000	0.1
149	5005.53	2537.76	026002000000	0.1
149	5005.53	2537.76	026002000000	0.1
150	5011.11	2533.01	026002000000	0.1
150	5011.11	2533.01	026002000000	0.1
151	5016.65	2532.27	026002000000	0.1
151	5016.65	2532.27	026002000000	0.1
152	5022.25	2529.55	026002000000	0.1
152	5022.25	2529.55	026002000000	0.1
153	5027.84	2526.86	026002000000	0.1
153	5027.84	2526.86	026002000000	0.1
154	5033.44	2524.18	026002000000	0.1
154	5033.44	2524.18	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(подпись и печать)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
155	5039.03	2521.53	026002000000	0.1
155	5039.03	2521.53	026002000000	0.1
156	5044.67	2518.89	026002000000	0.1
156	5044.67	2518.89	026002000000	0.1
157	5050.3	2516.28	026002000000	0.1
157	5050.3	2516.28	026002000000	0.1
158	5055.94	2513.68	026002000000	0.1
158	5055.94	2513.68	026002000000	0.1
159	5061.59	2511.11	026002000000	0.1
159	5061.59	2511.11	026002000000	0.1
160	5067.24	2508.56	026002000000	0.1
160	5067.24	2508.56	026002000000	0.1
161	5072.91	2506.03	026002000000	0.1
161	5072.91	2506.03	026002000000	0.1
162	5078.58	2503.52	026002000000	0.1
162	5078.58	2503.52	026002000000	0.1
163	5084.27	2501.03	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
14.05.2020 № 99/2020/328060684				
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точка	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3		
163	5084.27	2491.03	026002000000	0.1
164	5089.98	2498.56	026002000000	0.1
164	5089.98	2498.56	026002000000	0.1
165	5095.67	2496.11	026002000000	0.1
165	5095.67	2496.11	026002000000	0.1
166	5101.38	2493.68	026002000000	0.1
166	5101.38	2493.68	026002000000	0.1
167	5107.1	2491.28	026002000000	0.1
167	5107.1	2491.28	026002000000	0.1
168	5112.83	2488.89	026002000000	0.1
168	5112.83	2488.89	026002000000	0.1
169	5118.56	2486.53	026002000000	0.1
169	5118.56	2486.53	026002000000	0.1
170	5124.31	2484.18	026002000000	0.1
170	5124.31	2484.18	026002000000	0.1
171	5130.07	2481.86	026002000000	0.1
171	5130.07	2481.86	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
14.05.2020 № 99/2020/328160684				
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точка	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3		
172	5135.83	2479.56	026002000000	0.1
172	5135.83	2479.56	026002000000	0.1
173	5141.6	2477.28	026002000000	0.1
173	5141.6	2477.28	026002000000	0.1
174	5147.38	2475.02	026002000000	0.1
174	5147.38	2475.02	026002000000	0.1
175	5153.17	2472.76	026002000000	0.1
175	5153.17	2472.76	026002000000	0.1
176	5158.97	2470.57	026002000000	0.1
176	5158.97	2470.57	026002000000	0.1
177	5164.77	2468.37	026002000000	0.1
177	5164.77	2468.37	026002000000	0.1
178	5170.58	2466.2	026002000000	0.1
178	5170.58	2466.2	026002000000	0.1
179	5176.4	2464.04	026002000000	0.1
179	5176.4	2464.04	026002000000	0.1
180	5182.23	2461.91	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(реквизиты документа)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
14.05.2020 № 99:2020/328:00604					
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы части земельного участка, м	
X	Y				
1	2	3	4	5	
180	5182.23	2463.91	026002000000	0.1	
181	5190.76	2458.84	026002000000	0.1	
181	5190.76	2458.84	026002000000	0.1	
182	5199.3	2455.81	026002000000	0.1	
182	5199.3	2455.81	026002000000	0.1	
183	5207.88	2452.82	026002000000	0.1	
183	5207.88	2452.82	026002000000	0.1	
184	5216.44	2449.89	026002000000	0.1	
185	5225.72	2447.78	026002000000	0.1	
186	5239.02	2445.73	026002000000	0.1	
187	5253.33	2443.74	026002000000	0.1	
188	5241.67	2441.8	026002000000	0.1	
189	5248.02	2439.91	026002000000	0.1	
190	5254.38	2438.09	026002000000	0.1	
191	5260.77	2436.31	026002000000	0.1	
192	5267.18	2434.6	026002000000	0.1	
193	5273.58	2432.93	026002000000	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
М.П.					

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
194	5280	2433.33	026002000000	0.1
195	5286.44	2429.78	026002000000	0.1
196	5292.9	2428.29	026002000000	0.1
197	5299.36	2426.85	026002000000	0.1
198	5305.84	2425.47	026002000000	0.1
199	5312.33	2424.15	026002000000	0.1
200	5318.84	2422.89	026002000000	0.1
209	4913.49	2414.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
200	4877.94	2458.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
201	4880.86	2454.26	данные отсутствуют	0.1
202	4886.59	2444.36	данные отсутствуют	0.1
203	4914.04	2415.39	данные отсутствуют	0.1
204	5709.29	2526.93	данные отсутствуют	0.1
205	5673.94	2503.5	данные отсутствуют	0.1
206	5646.56	2493.44	данные отсутствуют	0.1
207	5646.38	2541.95	данные отсутствуют	0.1
208	5668.39	2553.11	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП				

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(реквизиты документа)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
14.05.2020 № 99:2020/328040604					
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м	
1	X	Y	4	5	
209	5696.73	2547.89	данные отсутствуют	0.3	
300	5712.92	2590.6	данные отсутствуют	0.3	
301	5765.26	2489.44	данные отсутствуют	0.3	
301	5765.26	2489.44	данные отсутствуют	5	
302	5745.74	2491.04	данные отсутствуют	0.3	
302	5745.74	2491.04	данные отсутствуют	5	
303	5716.91	2528.87	данные отсутствуют	0.3	
303	5716.91	2528.87	данные отсутствуют	5	
304	5718.33	2540.0	данные отсутствуют	0.3	
304	5718.33	2540.0	данные отсутствуют	5	
305	5758.06	2581.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
305	5758.06	2581.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
306	5766.6	2586	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
306	5766.6	2586	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
307	5793.48	2516.33	данные отсутствуют	0.3	
307	5793.48	2516.33	данные отсутствуют	5	
308	4824	2705	данные отсутствуют	5	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		
М.П.					

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020		№ 99:2020/328040604		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
1	2	3	4	5
309	4828.03	2701.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
310	4825.6	2704.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
311	4790.61	2680.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
312	4810.71	2695.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
313	4816	2613	данные отсутствуют	5
314	4815.97	2612.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
315	4880.74	2652.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
316	5136	2486	данные отсутствуют	5
317	5369.62	2452.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
318	4812.88	2588.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
319	4886	2547	данные отсутствуют	5
320	5543.68	2620.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
321	5381.77	2489.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Рисун 4.2.

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

Земельный участок				
(лист выписки из выписки)				
Лист № _____		Всего листов выписки _____		Всего листов выписки: _____
14.05.2020 № 98/2020/528100084				
Кадастровый номер:		77:07:0080003:1175		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участок № части: 9				
Система координат: ПМСК Москва				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления по местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
60	5764.85	2580.18	026002000000	0.1
60	5764.85	2580.18	026002000000	0.1
67	5514.07	2028.02	026002000000	0.1
68	5471.05	2639.09	026002000000	0.1
69	5438.72	2647.32	026002000000	0.1
70	5399.25	2657.72	026002000000	0.1
71	5361.77	2670.93	026002000000	0.1
72	5319.24	2689.71	026002000000	0.1
73	5293.52	2704.93	026002000000	0.1
74	5276.06	2716.5	026002000000	0.1
75	5271.8	2709.69	026002000000	0.1
76	5284.04	2701.01	026002000000	0.1
77	5298.36	2693.88	026002000000	0.1
78	5301.94	2692.1	026002000000	0.1
79	5279.74	2649.26	026002000000	0.1
80	5218.78	2686.2	026002000000	0.1

Государственный регистратор	БО.ПМСК	ФГИС ЕГРН
подпись государственного регистратора		подпись, фамилия

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № ____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: ____		Всего рисунков: ____
14.05.2020 № 99/2020/328040604				
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	5243.03	2725.16	026002000000	0.1
82	5245.78	2728.12	026002000000	0.1
83	5264.44	2714.9	026002000000	0.1
84	5268.57	2721.5	026002000000	0.1
85	5235.83	2744.94	026002000000	0.1
86	5200.97	2772.65	026002000000	0.1
87	5185.44	2801.79	026002000000	0.1
88	5130.12	2834.18	026002000000	0.1
89	5085.93	2866.66	026002000000	0.1
90	5063.18	2889.37	026002000000	0.1
91	5033.23	2932.34	026002000000	0.1
92	5002.53	2986.1	026002000000	0.1
93	4970.97	3006.69	026002000000	0.1
94	4964	2982.6	026002000000	0.1
95	4955.72	2968.07	026002000000	0.1
96	4927.89	2947.8	026002000000	0.1
97	4921.46	2943.98	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № ____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: ____		Всего рисунков: ____
14.05.2020 № 99/2020/328040604				
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
98	4966.89	2938.58	026002000000	0.1
99	4988.12	2858.08	026002000000	0.1
100	4964.67	2813.9	026002000000	0.1
101	4998	2844	026002000000	0.1
102	4783.22	2709.77	026002000000	0.1
103	4772.03	2697.73	026002000000	0.1
104	4776.57	2693.55	026002000000	0.1
105	4781.14	2688.97	026002000000	0.1
106	4785.75	2684.65	026002000000	0.1
107	4790.38	2680.37	026002000000	0.1
108	4795.06	2676.12	026002000000	0.1
109	4799.77	2671.9	026002000000	0.1
110	4804.51	2667.73	026002000000	0.1
111	4809.28	2663.59	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(реквизиты документа)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
14.05.2020 № 99:2020/328:00604					
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м	
1	2	3	4	5	
111	4859.28	2663.59	026002000000	0.1	
112	4814.09	2659.49	026002000000	0.1	
112	4814.09	2659.49	026002000000	0.1	
113	4818.92	2655.43	026002000000	0.1	
113	4818.92	2655.43	026002000000	0.1	
114	4823.79	2651.41	026002000000	0.1	
114	4823.79	2651.41	026002000000	0.1	
115	4828.68	2647.42	026002000000	0.1	
115	4828.68	2647.42	026002000000	0.1	
116	4833.62	2643.48	026002000000	0.1	
116	4833.62	2643.48	026002000000	0.1	
117	4838.59	2639.57	026002000000	0.1	
117	4838.59	2639.57	026002000000	0.1	
118	4843.58	2635.7	026002000000	0.1	
118	4843.58	2635.7	026002000000	0.1	
119	4848.61	2631.87	026002000000	0.1	
119	4848.61	2631.87	026002000000	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия
			М.П.		

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
120	4850.68	2633.15	026002000000	0.1
120	4850.68	2633.15	026002000000	0.1
121	4847.21	2636.38	026002000000	0.1
121	4847.21	2636.38	026002000000	0.1
122	4834.9	2634.65	026002000000	0.1
122	4834.9	2634.65	026002000000	0.1
123	4808.03	2692.88	026002000000	0.1
123	4808.03	2692.88	026002000000	0.1
124	4822.86	2705.26	026002000000	0.1
125	4880.9	2676.51	026002000000	0.1
126	4877.21	2659.47	026002000000	0.1
127	4880.24	2654.12	026002000000	0.1
127	4880.24	2654.12	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
128	4882.78	2647.34	026002000000	0.1
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328040604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точка	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3		
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
129	4887.93	2638.7	026002000000	0.1
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1
130	4886.97	2627.43	026002000000	0.1
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1
131	4882.57	2622.55	026002000000	0.1
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1
132	4884.52	2620.67	026002000000	0.1
133	4916.86	2612.36	026002000000	0.1
134	4893.56	2593.56	026002000000	0.1
135	4895.79	2592.45	026002000000	0.1
136	4911.15	2589.11	026002000000	0.1
137	4916.54	2585.82	026002000000	0.1
137	4916.54	2585.82	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020		№ 99:2020/328040604		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
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
138	4921.96	2582.57	026002000000	0.1
138	4921.96	2582.57	026002000000	0.1
139	4927.4	2579.56	026002000000	0.1
139	4927.4	2579.56	026002000000	0.1
140	4932.87	2576.2	026002000000	0.1
140	4932.87	2576.2	026002000000	0.1
141	4941.17	2571.57	026002000000	0.1
141	4941.17	2571.57	026002000000	0.1
142	4949.5	2567	026002000000	0.1
142	4949.5	2567	026002000000	0.1
143	4957.85	2562.47	026002000000	0.1
143	4957.85	2562.47	026002000000	0.1
144	4966.23	2557.99	026002000000	0.1
144	4966.23	2557.99	026002000000	0.1
145	4974.64	2553.56	026002000000	0.1
145	4974.64	2553.56	026002000000	0.1
146	4983.06	2549.17	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604		Всего рисунков: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
146	4983.06	2549.17	026002000000	0.1
147	4991.52	2544.83	026002000000	0.1
147	4991.52	2544.83	026002000000	0.1
148	5000	2540.54	026002000000	0.1
148	5000	2540.54	026002000000	0.1
149	5005.53	2537.76	026002000000	0.1
149	5005.53	2537.76	026002000000	0.1
150	5011.11	2533.01	026002000000	0.1
150	5011.11	2533.01	026002000000	0.1
151	5016.65	2532.27	026002000000	0.1
151	5016.65	2532.27	026002000000	0.1
152	5022.25	2529.55	026002000000	0.1
152	5022.25	2529.55	026002000000	0.1
153	5027.84	2526.86	026002000000	0.1
153	5027.84	2526.86	026002000000	0.1
154	5033.44	2524.18	026002000000	0.1
154	5033.44	2524.18	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604		Всего рисунков: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
155	5039.03	2521.53	026002000000	0.1
155	5039.03	2521.53	026002000000	0.1
156	5044.67	2518.89	026002000000	0.1
156	5044.67	2518.89	026002000000	0.1
157	5050.3	2516.28	026002000000	0.1
157	5050.3	2516.28	026002000000	0.1
158	5055.94	2513.68	026002000000	0.1
158	5055.94	2513.68	026002000000	0.1
159	5061.58	2511.11	026002000000	0.1
159	5061.58	2511.11	026002000000	0.1
160	5067.24	2508.56	026002000000	0.1
160	5067.24	2508.56	026002000000	0.1
161	5072.91	2506.03	026002000000	0.1
161	5072.91	2506.03	026002000000	0.1
162	5078.58	2503.52	026002000000	0.1
162	5078.58	2503.52	026002000000	0.1
163	5084.27	2501.03	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(реквизиты документа)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
14.05.2020 № 99/2020/328040604					
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175		
Номер точка	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
1	2	3			
163	5084.27	2501.03	026002000000	0.1	
164	5089.98	2498.56	026002000000	0.1	
164	5089.98	2498.56	026002000000	0.1	
165	5095.67	2496.11	026002000000	0.1	
165	5095.67	2496.11	026002000000	0.1	
166	5101.38	2493.63	026002000000	0.1	
166	5101.38	2493.63	026002000000	0.1	
167	5107.1	2491.28	026002000000	0.1	
167	5107.1	2491.28	026002000000	0.1	
168	5112.83	2488.89	026002000000	0.1	
168	5112.83	2488.89	026002000000	0.1	
169	5118.56	2486.53	026002000000	0.1	
169	5118.56	2486.53	026002000000	0.1	
170	5124.31	2484.18	026002000000	0.1	
170	5124.31	2484.18	026002000000	0.1	
171	5130.07	2481.86	026002000000	0.1	
171	5130.07	2481.86	026002000000	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99/2020/328040604				
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3		
172	5135.83	2479.56	026002000000	0.1
172	5135.83	2479.56	026002000000	0.1
173	5141.6	2477.28	026002000000	0.1
173	5141.6	2477.28	026002000000	0.1
174	5147.38	2475.02	026002000000	0.1
174	5147.38	2475.02	026002000000	0.1
175	5153.17	2472.76	026002000000	0.1
175	5153.17	2472.76	026002000000	0.1
176	5158.97	2470.57	026002000000	0.1
176	5158.97	2470.57	026002000000	0.1
177	5164.77	2468.37	026002000000	0.1
177	5164.77	2468.37	026002000000	0.1
178	5170.58	2466.2	026002000000	0.1
178	5170.58	2466.2	026002000000	0.1
179	5176.4	2464.04	026002000000	0.1
179	5176.4	2464.04	026002000000	0.1
180	5182.23	2461.91	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
180	5182.23	2463.91	026002000000	0.1
181	5190.76	2458.84	026002000000	0.1
181	5190.76	2458.84	026002000000	0.1
182	5199.3	2455.81	026002000000	0.1
182	5199.3	2455.81	026002000000	0.1
183	5207.88	2452.82	026002000000	0.1
183	5207.88	2452.82	026002000000	0.1
184	5216.44	2449.89	026002000000	0.1
185	5225.72	2447.78	026002000000	0.1
186	5239.02	2445.73	026002000000	0.1
187	5253.33	2443.74	026002000000	0.1
188	5241.67	2441.8	026002000000	0.1
189	5248.02	2439.91	026002000000	0.1
190	5254.38	2438.09	026002000000	0.1
191	5260.77	2436.31	026002000000	0.1
192	5267.18	2434.6	026002000000	0.1
193	5273.58	2432.93	026002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____ Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____		Всего рисунков: _____
14.05.2020 № 99:2020/328:00604		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
194	5280	2433.33	026002000000	0.1
195	5286.44	2429.78	026002000000	0.1
196	5292.9	2428.29	026002000000	0.1
197	5299.36	2426.85	026002000000	0.1
198	5305.84	2425.47	026002000000	0.1
199	5312.33	2424.15	026002000000	0.1
200	5318.84	2422.89	026002000000	0.1
209	4913.49	2414.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
200	4877.94	2458.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
291	4880.86	2454.26	данные отсутствуют	0.1
292	4886.59	2444.36	данные отсутствуют	0.1
293	4914.04	2415.39	данные отсутствуют	0.1
294	5709.29	2526.93	данные отсутствуют	0.1
295	5673.94	2503.5	данные отсутствуют	0.1
296	5646.56	2493.44	данные отсутствуют	0.1
297	5646.38	2541.95	данные отсутствуют	0.1
298	5668.39	2553.11	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП				

М.П.

Рисунок 4.2

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

Земельный участок					
(реквизиты документа)					
Лист №	Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
14.05.2020 № 99:2020/328040604					
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м	
1	X	Y	4	5	
209	5696.73	2547.89	данные отсутствуют	0.3	
300	5712.52	2550.6	данные отсутствуют	0.3	
301	5765.26	2489.44	данные отсутствуют	0.3	
301	5765.26	2489.44	данные отсутствуют	5	
302	5745.74	2491.04	данные отсутствуют	0.3	
302	5745.74	2491.04	данные отсутствуют	5	
303	5716.91	2528.87	данные отсутствуют	0.3	
303	5716.91	2528.87	данные отсутствуют	5	
304	5718.33	2540.0	данные отсутствуют	0.3	
304	5718.33	2540.0	данные отсутствуют	5	
305	5758.06	2581.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
305	5758.06	2581.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
306	5766.6	2586	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
306	5766.6	2586	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
307	5793.48	2516.33	данные отсутствуют	0.3	
307	5793.48	2516.33	данные отсутствуют	5	
308	4824	2705	данные отсутствуют	5	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		
М.П.					

Рисунок 4.2

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

Земельный участок				
(реквизиты документа)				
Лист № _____		Рисунок 4.2		Всего листов рисунка 4.2: _____
14.05.2020 № 99:2020/328040604		Всего рисунков: _____		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:			77:07:0010001:1175	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
1	2	3	4	5
309	4828.03	2701.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
310	4825.6	2704.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
311	4790.61	2680.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
312	4810.71	2695.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
313	4816	2613	данные отсутствуют	5
314	4815.97	2612.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
315	4880.74	2652.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
316	5136	2486	данные отсутствуют	5
317	5369.62	2452.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
318	4812.88	2588.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
319	4886	2547	данные отсутствуют	5
320	5543.68	2620.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
321	5381.77	2486.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

13.4. Копии документов Оценщика

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

Выписка № 15627
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана

Муталлаповой Айсылу Азаматовне
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Муталлапова Айсылу Азаматовна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 24.04.2019 г. за регистрационным № 1105
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.04.2019 г.

Дата составления выписки 24.04.2019 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.



Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» | ОГРН 1107799001310
ИНН 7720286797 | КПП 770601001



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

0600000013970

Диплом является документом установленного образца

Регистрационный номер 937

Город

Уфа

29 июня

2015 г.

Настоящий диплом выдан:

Муталлановой Айсылу Азаматовне

в том, что она

с «01» октября 2014 г. по «29» июня 2015 г.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)

ФГБОУ ВО «Башкирский государственный
аграрный университет»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от 24 июня 2015г.

Итоговая аттестационная комиссия

устанавливает право (соответствие квалификации)

Муталлановой Айсылу Азаматовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии

И.Р. Мухаметович

Руководитель

И.И. Габитов

Секретарь

Ю.В. Пулатовская

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016470-1

« 25 » января 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муталлаповой Айсылу Азаматовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 25 » января 20 19 г. № 107

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 22 г.

АО «Оценки», Москва, 125 01, ул. Вавилова, д. 12, стр. 10/10/10. ИНН 7704010073. ОГРН 1047704010073. www.otsenki.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 20490B4000021

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Муталлапова Айсылу Азаматовна		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма		Страховая премия
300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)		1 080 руб. 00 коп. (Одна тысяча восемьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,36%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» апреля 2020г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «05» апреля 2020г.	по «04» апреля 2021г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Казанский филиал: 420021 Республика

Татарстан, г. Казань, ул. Николая Столбова,

дом 2

От имени Страховщика:


 /Р.И. Ибрагимова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «06» апреля 2020г.





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 20490B4000019

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и консалтинг»		
Адрес места нахождения на основании Устава:		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
501 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	57 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят семь тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,0113%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» апреля 2020г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» апреля 2020г.	по «31» марта 2021г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).		
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552,
 г. Москва, ул. Островная, д.4.
 Казанский филиал: 420021, Республика
 Татарстан, г. Казань, ул. Николая
 Стодольского, дом 2

От имени Страховщика:

/Р.И. Ибрагимова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «26» марта 2020г.



www.vsk.ru

